REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
Dr. Ante Starčevića 23

Poslovni broj: Z-14676/2025

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski sud u Dubrovniku kao zemljišnoknjižni sud, rješavajući po sutkinji Jadranki Klečak, na temelju prijedloga sudske savjetnice Anamarije Raguž, u zemljišnoknjižnoj stvari predlagatelja Miho Bjeloš, OIB: 54786562208, Cavtat, Poluganje 4, kojeg zastupa punomoćnik Pero Miljas, odvjetnik u Dubrovniku, radi pojedinačnog ispravnog postupka u zk.ul. 375 k.o. Cavtat, 30. listopada 2026.

r i j e š i o j e

I. Djelomično se prihvaća prijava i određuje ispravak na nekretninama:

- kčbr. 93/14 Cavtat Prijeko 21 m2 (parkiralište 21 m2) i kčbr. 93/28 Prijeko 129 m2 (parkiralište 129 m2), zk. ul. 375 k.o. Cavtat, brisanjem upisanih vlasnika i upisom cjeline prava vlasništva na ime predlagatelja:

Miho Bjeloš, OIB: 54786562208, Cavtat, Poluganje 4

uz istodobno brisanje uknjižbe prava plodouživanja pod posl. br. Z-6784/2021 uknjižene na ime i korist Nikše Karamana.

- kčbr. 93/10 Prijeko 414 m2 (pašnjak 414 m2) i kčbr. 93/29 Prijeko 1103 m2 (pašnjak 1103 m2), zk.ul. 375 k.o. Cavtat brisanjem predlagatelja (5. Suvlasnički dio: 300/4066) te razmjernim upisom 300/4066 dijela prava vlasništva na ime i korist ostalih suvlasnika.

II. Odbija se prijedlog predlagatelja kojim zahtijeva brisanje zabilježbe spora na kčbr. 93/14 Cavtat Prijeko 21 m2 (parkiralište 21 m2) i kčbr. 93/28 Prijeko 129 m2 (parkiralište 129 m2), zk. ul. 375 k.o. Cavtat, te se upućuje predlagatelj pokrenuti odgovarajući postupak.

III. Određuje se brisanje zabilježbe prijave i prijedloga za otvaranje i pokretanje pojedinačnog ispravnog postupaka na nekretninama iz toč. I. ovog rješenja, kada protekne rok od 30 dana od dana dostave ovog rješenja. Zabilježba otvaranja i pokretanja ispravnog postupka brisat će se i prije proteka ovog roka ako se zamijeni zabilježbom spora.

IV. Provedba ovog rješenja nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda.

Obrazloženje

1. U prijedlogu predlagatelj navodi da je osobno i putem svojih pravnih prednika kvalificirani posjednik nekretnina oznake kčbr. 93/14 Cavtat Prijeko 21 m2 (parkiralište 21 m2) i kčbr. 93/28 Prijeko 129 m2 (parkiralište 129 m2), zk. ul. 375 k.o. Cavtat preko 30 godina, a samim time i njihov stvarni vlasnik te da predlagatelja nikada nitko nije ometao u posjedu predmetnih nekretnina, a da on iste posjeduje kao pravi vlasnik s obzirom da su ispunjene pravne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Nadalje, ističe da je u zemljišnim knjigama pod brojem Z-9937/2021 zabilježen parnični postupak koji se vodi između prodavatelja Nikše Karamana i uknjiženog suvlasnika Pera Braice, radi utvrđenja ništetnosti ugovora kojim je Nikša Karaman raspolagao svojim suvlasničkim udjelima u korist Pera Braice, koju zabilježbu predlaže izbrisati s obzirom da se ista odnosi na kčbr. 93/10, k.o. Cavtat koja nije predmetom ovog postupka. Tako i u odnosu na uknjižbu prava plodouživanja na korist Nikše Karamana pod posl. br. Z-6784/2021. Kako redovnim putem ne može ostvariti upis svog prava vlasništva, predlaže da sud, nakon provedenog pojedinačnog ispravnog postupka, donese odluku o brisanju upisanih vlasnika te o upisu cjeline prava vlasništva predmetnih nekretnina na ime i korist predlagatelja uz istodobno brisanje gore navedene zabilježbe spora te uknjiženog prava plodouživanja na predmetnim nekretninama.

2. Rješenjem ovog suda od 12. studenoga 2025. pod poslovnim brojem Z-14676/2025 je otvoren pojedinačni ispravni postupak, a oglas o otvaranju i pokretanju pojedinačnog ispravnog postupka objavljen na e-oglasnoj ploči suda, oglasnoj ploči Općine Konavle, oglasnoj ploči Područnog ureda za katastar u Dubrovniku s rokom za prijave i prigovore do 22. prosinca 2025.

3. Nitko nije podnio ni prijavu niti prigovor.

4. Pregledom povijesti promjena na katastarskim česticama Područnog ureda za katastar Dubrovnik, Državne geodetske uprave Republike Hrvatske od 5. prosinca 2025. klasa: 930-04/25-05/504, urbroj: 541-30-02/14-25-2 utvrđeno je da kčbr. 303/9 k.o. Cavtat (nova izmjera) odgovara kčbr. 93/28 k.o. Cavtat u staroj izmjeri, a kčbr. 303/14 k.o. Cavtat (nova izmjera) odgovara kčbr. 93/14 k.o. Cavtat u staroj izmjeri. Prema podacima nove izmjere za k.o Cavtat, 1980. godine prvotna kčbr. 303 upisana je u posjedovni list br. 52 na ime Karaman Marija ud. Stijepa r. Braica u cijelosti, dok je 1990. iz posjedovnog lista br. 52 ispisana Karaman Marija ud. Stijepa r. Braica, a upisani Karaman Nikša p. Stijepa, Cavtat za 1⁄2 dijela te Vučičević Maja r. Karaman, Zvekovica za 1⁄2 dijela. Nadalje, 1999. godine izvršena je parcelacija kčbr. 303 k.o. Cavtat na k.č. 303/1, k.č. 303/2 i k.č. 303/3. Istim rješenjem k.č. 303/1 upisana je u posjedovni list br. 52, a potom 2001. parcelacija kčbr. 303/1 k.o. Cavtat na k.č. 303/1 (pašnjak 2708m2) i k.č. 303/4 (neplodno zemljište 251m2). Istim rješenjem predmetna k.č. 303/4 upisana je u posjedovni list br. 536 na ime: Đurković Pero p. Antuna, Zvekovica u cijelosti, dok je 2003. godine iskazom promjena Klasa 932-07/2003-05/984, a temeljem rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Dubrovniku O.594/03, u posjedovni list br. 536 k.o. Cavtat upisana Đurković Anka r. Barkiđija, Zvekovica u cijelosti. U konačnici, 2024. godine izvršena je parcelacija čestica kako slijedi: kčbr.

303/1 (pašnjak 1779 m2) cijepa se na kčbr. 303/1 (pašnjak 547m2), 303/9 (parkiralište 129m2) i 303/10 (pašnjak 1103m2). Istim rješenjem k.č. 303/9 upisana je u posjedovni list 52, dok se kčbr. 303/4 (neplodno zemljište 251m2) cijepa na kčbr. 303/4 (neplodno zemljište 230 m2) i 303/14 (parkiralište 21 m2). Istim rješenjem kčbr. 303/14 upisuje se u posjedovni list br. 536, koje stanje upisa ostaje nepromijenjeno do dana izdavanja ove potvrde.

4.1. Pregledom prijepisa posjedovnog lista br. 52 utvrđeno je da su na kčbr. 303/9 k.o. Cavtat kao posjednici upisani Vučićević Maja r. Karaman, Zvekovica i Karaman Nikša, p. Stijepa, Prijeko 12, Cavtat, dok je u posjedovnom listu 536 na kčbr. 303/14 kao posjednica upisana Đurković Anka r. Barkiđija.

4.2. Pregledom Ugovora o kupoprodaji nekretnina zaključenog između prodavatelja Nikše Karamana i Marije Vučićević te kupca Miha Bjeloša ovjerenog u potpisima prodavatelja od Matičnog ureda Cavtat 19. srpnja 1997. utvrđeno je da su predmetom kupoprodaje bili suvlasnički udjeli predlagatelja na kčbr. 93/10, zk.ul. 374 k.o. Cavtat, ukupne površine 2033 m2, u naravi neobradivo zemljište te svaki od prodavatelja prodaje 75/2033 dijela prava vlasništva predmetne nekretnine, što u naravi predstavlja asfaltirani prostor za parkiranje vozila površine od cca 150 m2 kako je to opisno navedeno u predmetnom Ugovoru.

4.3. Pregledom izjava Anke Đurković, Luka Diklića, Pava Skurića, Miha Guljelmovića, Pera Braice te Jele Kostopeč utvrđeno je da su isti suglasni da se predlagatelj upiše kao vlasnik kčbr. 93/14 i 93/28, zk.ul. 375 k.o. Cavtat u cijelosti, s obzirom da on i jest stvarni vlasnik i posjednik novoformiranih nekretnina koje nekretnine je isti kupio i to baš fizičke dijelove tadašnje kčbr. 93/10 k.o. Cavtat koje su naknadnim parcelacijama sada definirane te u katastru i zemljišnim knjigama evidentirane kao kčbr. 93/14 (u novoj izmjeri kčbr. 303/14 k.o. Cavtat) i kčbr. 93/28 (u novoj izmjeri kčbr. 303/9 k.o. Cavtat).

5. Na ročištu za ispravak održanom na licu mjesta dana 23. rujna 2026. sud je uz pomoć stručnog pomagača identificirao kčbr. 93/14 i 93/28 k.o. Cavtat koje u naravi predstavljaju dio parkinga u Cavtatu. Kčbr. 93/10 k.o. Cavtat dijelom se koristi kao pristupna cesta, a dijelom kao parking, dok se kčbr. 93/29 k.o. Cavtat nalazi poviše javnog parkinga u Cavtatu i u naravi je prekrivena niskim šumskim raslinjem.

6. U odnosu na teret predmetnih nekretnina – upisano plodoživanje u korist Nikše Karamana uknjiženo pod poslovnim brojem Z-6784/2021 temeljem Ugovora o osnivanju osobne služnosti – prava plodouživanja ovjeren od javnog bilježnika Anđelka Stanića pod posl. br. OV-2991/2021, a na teret 125/4066 dijela prava vlasništva nekretnina upisanih na ime Pera Braice, sud je uvidom JRO MUP utvrdio da Nikša Karaman u međuvremenu preminuo i to 15. kolovoza 2026, čime je s obzirom da se radi o pravu osobne služnosti taj upis postao bespredmetan te je sud odredio brisanje gore navedenog tereta na predmetnim kčbr. 93/14 i 93/28 k.o. Cavtat.

7. U odnosu na dio prijedloga kojim predlagatelj zahtijeva brisanje zabilježbe spora pod brojem Z-9937/2021, a na predmetnim kčbr. 93/14 i 93/28 k.o. Cavtat s obzirom da se kako navodi predlagatelj parnične stranke u tom postupku ne spore u odnosu na nekretnine u vlasništvu predlagatelja, već u odnosu na kčbr. 93/10 k.o. Cavtat koja je preostala nakon izdvajanja prodanih dijelova (a time i kčbr. 93/14 i 93/28), sud je izvršio

uvid u predmet P-777/2021 između tužitelja Nikše Karamana i tuženika Pera Braice te je utvrđeno da je tužbom od 24. rujna 2021. radi utvrđenja ništetnosti ugovora među ostalim obuhvaćena i predmetna kčbr. 93/14 k.o. Cavtat (stara izmjera). Uvidom u rješenje posl. br. Z-9937/2021 od 20. listopada 2021. utvrđeno da je na temelju tužbe radi utvrđenja ništetnosti ugovora od 24. rujna 2021. godine zaprimljene pred ovim sudom po prijedlogu tužitelja Nikše Karamana zabilježen tijek spora među ostalim i na predmetnoj kčbr. 93/14 k.o. Cavtat. Slijedom navedenog, budući da je predmetna nekretnina obuhvaćena tužbom radi utvrđenja ništetnosti ugovora, na temelju koje je zabilježba spora i upisana, prijedlog za brisanje zabilježbe spora u odnosu na kčbr. 93/14 k.o. Cavtat valjalo je odbiti kao neosnovan. U odnosu na kčbr. 93/28 k.o. Cavtat, prijedlog za brisanje zabilježbe spora valjalo je odbiti kao bespredmetan, budući da zabilježba spora na toj nekretnini nije niti upisana.

8. Na temelju pregledanih isprava proizlazi osnovanom prijava predlagatelja jer je isti učinio vjerojatnim svoje isključivo pravo vlasništva kčbr. 93/14 i 93/28 k.o. Cavtat, koje su nastale cijepanjem od kčbr. 93/10 k.o. Cavtat, pa uzimajući u obzir činjenicu da se nitko od upisanih vlasnika nije protivio predloženom upisu te da novoformirane nekretnine imaju površinu koja odgovara onoj koja je prodana predlagatelju, na temelju članka 202., 203. 204. st. 1. u svezi s čl. 204. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 9163/2019, 128/2022, 155/2023, 127/2024, dalje ZZK) u svezi s čl. 216. ZZK-a odlučeno je kao u izreci.

U Dubrovniku 30. listopada 2026.

Sutkinja
Jadranka Klečak

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv odluke zemljišnoknjižnog suda donesene na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba, ali ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom tužbom za ispravak ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom (čl. 213 ZZK).

Dostaviti:
1. Miho Bjeloš po punomoćniku Peru Miljasu, odvjetniku u Dubrovniku,
2. Vučičević Marija Rođ. Karaman putem eOglasne ploče
3. Guljelmović Miho putem eOglasne ploče
4. Skurić Pavo putem eOglasne ploče
5. Diklić Luko Ivov putem eOglasne ploče
6. Kostopeč Jele Ud. Đura putem eOglasne ploče
7. Braica Pero, Toranj 1, 20210 Cavtat,
8. Nasljednici iza pok. Karaman Nikša putem eOglasne ploče
9. Vučičević Marija, Pod Humac 4, Zvekovica, 20210 Cavtat,
10. Guljelmović Miho, Od Epidaurusa 13, 20210 Cavtat,
11. Skurić Pavo, Miočići 24, Čilipi, 20215 Gruda,
12. Diklić Luko, Močići 41, Močići, 20215 Gruda,
13. Kostopeč Jele, Put Pridvorja 17, Zvekovica, 20210 Cavtat,
14. Vukobrat Borivoj, Bogišićeva 6, 20210 Cavtat,
15. Đurković Anka, Uz stari put 16, Zvekovica, 20210 Cavtat

16. Pave Karaman, Prijeko 12, 20210 Cavtat
17. eOglasna ploča

O tome obavijest:
1. Područni ured za katastar Dubrovnik
2. Porezna uprava Dubrovnik

Naziv izdavatelja dokumenta	Zajednički informacijski sustav	**Naziv izdavatelja certifikata**	CERTILIA, AKD d.o.o., HR
Vrijeme izdavanja dokumenta	02.11.2026 12:03	**Serijski broj certifikata**	534803691860689239066328603052297912156795166626
		Algoritam potpisa	EC
Kontrolni broj			Z19158350224152cd

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, nadležni sud potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene -