



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U STAROM GRADU

ODLUKA JE PRAVOMOĆNA dana _____ 20____
ODLUKA JE OVRŠNA dana _____ 20____
OPĆINSKI SUD U SPLITU
STALNA SLUŽBA U STAROM GRADU
dana _____ 20____
Ovlašteni službenik:

IP – 30/12 -58

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
PRESUDA

Općinski sud u Starom Gradu po sucu ovog suda Miljani Srhoj Buratović, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Andrije Turića iz Vrbanja, zastupan po punomoćniku Zdravku Bojaniću, odvjetniku u Starom Gradu, protiv tuženika ad 1/ Borova d.o.o. zastupan po punomoćniku, Senadu Vukoviću, odvjetniku iz Rijeke, ad 2a/ Nada Pavičić Ivelja, Vrbanj, 2b/ Dragica Novak iz Jelse, 2c/ Vinka Matković ud. Ive, Vrbanj, 2d/ Katica Justinijanović, Vrbanj, 2e/ Maja Pavičić Vrbanj, 2f/ Nada Cvitanović, Stari Grad, radi utvrđenja i ispravka uknjižbe, nakon provedene glavne i javne rasprave, zaključene dana 13. studenog 2012. u nazočnosti zamj. pun. tužitelja Igora Prvinića, odv. u Starom Gradu, te izočnosti tuženika i objavljene dana 22. studenog 2012. godine u izočnosti stranaka.

presudio je:

I. Usvaja se tužbeni zahtjev tužitelja – protutuženika koji glasi:

„1. Ovlašten je tužitelj zatražiti i postići upis uknjižbe prava vlasništva na posebnom fizičkom dijelu čes. zem. 8511/19, zul. 3285, k.o. Stari Grad, na planu iskolčenja parcela izrađenom u mjerilu 1:500 od strane dipl. ing. geod. Mirka Matkovića list 135, spisa, omeđeno točkama A-B-C-D-A, u površini od 550 m², u cijelosti, uz prethodan izbris istoga prava sa imena tuženika, te sa imena Margarite Matković ud. Jurja i Ive Matkovića „Dražice“, a sve bez njihovog daljnjeg sudjelovanja.

2. Dužni su tuženici naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 5.791,25 kuna u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe.“

II. Odbija se tužbeni zahtjev tuženika – protutužitelja koji glasi:

„Nalaže se tužitelju – protutuženiku Andriji Turić iz Vrbanja da preda I - tuženiku – protutužitelju u samostalan posjed slobodan od osoba i stvari dio z.č.br. 8511/19 upisan u zk.ul. br. 3285 k.o. Stari Grad, površine 550 m², označene na katastarsko – topografskom „Geomir“ od 15. 03. 2002. godine brojem 2 i crvenom bojom, kao i da mu naknadi troškove ovog postupka sve u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude pod prijetnjom ovrhe.“

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi i tijekom postupka tvrdi da na nekretnini označenoj kao čest. zem. 8511/19 k.o. Stari Grad kao vlasnik upisan Juraj Matković pok. Ante. Pod brojem OZ-138/98 u zemljišnim knjigama da je zavedeno Rješenje o nasljeđivanju kojim Matković Jurja nasljeđuje tuženica ad 2/.

Također, da je u zemljišnim knjigama pod brojem Z. 529/01 zaveden Ugovor o kupoprodaji i suglasnosti, temeljem kojeg Ugovora tuženik ad 1/ zatražio uknjižbu na predmetnoj nekretnini.

Dio ove nekretnine na njenom sjevernom dijelu u površini od 550 m² da je pok. Juraj Matković bio prodao tužitelju 1976. kada je ovaj i stupio u posjed. Od tada da tužitelj nesmetano posjeduje navedenu nekretninu, te da je na njoj sagradio kućicu za odmor, sve kako je prikazano na

katastarsko-topografskom planu „Geomir“. Vrboska 15. 03. 2002. godine. te je označeno brojem 2 i omeđeno crvenom bojom.

Tuženik ističe da je točno da je na predmetnoj nekretnini označenoj kao čest. zem. 8511/19 zk. ul. 3285 k.o. Stari Grad kao vlasnik upisan Juraj Matković pok. Ante, te da je pod pos. br. OZ-138/98 ovog suda u zemljišnim knjigama zavedeno rješenje o nasljeđivanju kojim sada pok. Matković Jurja nasljeđuje tužena ad 2/.

Također. da je točno da je tuženik ad 1/ zatražio uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini. a koja je zavedena pod posl. br. 529/01 na temelju ugovora o prodaji i suglasnosti.

Tuženik ad 1/ poriče navode da je pok. Juraj Matković prodao predmetnu nekretninu tužitelju.

Nakon provedenog postupka sud je donio presudu P-232/03-12 od dana 25. travnja 2005. godine. a koja presuda je povodom izjavljene žalbe tuženika ad 1/ presudom i rješenjem Županijskog suda u Splitu br. Gž-3406/05 od dana 22. ožujka 2007. potvrđena u točki 1.. dok je ukinuta pod točkom 2 i 3 te je predmet vraćen na ponovno suđenje.

U tijeku postupka preminula je tužena ad 2/ te je bilo doneseno rješenje o prekidu postupka.

Nasljednici pok. Margarite Matković ud. Jurja preuzeli su ovaj parnični postupak.

Tijekom postupka preminuo je tuženik ad 2c/ te je na ročištu od dana 24. 11. 2010. tužitelj uredio tužbu na način da je kao tuženicu ad 2c/ označio Vinku Matković ud. Ive iz Vrbanja.

U daljnjem tijeku postupka sud je pružio mogućnost strankama da se očituju na razloge drugostupajnske odluke. te je tuženik ad 1/ istakao da je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini stekao povjerenjem u zk. te je prije i nakon sklapanja kako predugovora tako i ugovora o kupoprodaji. spornu nekretninu obilazio u više navrata sa više osoba te da mu nitko nije spominjao prava trećih osoba glede predmetne nekretnine.

Istakao je da je u trenutku zaključenja ugovora između tužitelja i pok. Jurja Matkovića nekretnina nije bila u vlasništvu Jurja Matkovića kao prodavatelja te stoga da je isti neovlašteno raspolagao tom nekretninom. dok je on predmetnu nekretninu kao pošten i stjecatelj postupajući u dobroj vjeri stekao valjanim pravnim poslom zaključenim sa pok. Margaritom Matković. isplativši ugovorenu kupoprodajnu cijenu te se u zk uknjižio kao vlasnik na predmetnoj nekretnini.

Podneskom zaprimljenim kod ovog suda 20.04.2010. tuženik ad 1/ podnio je protutužbu na način kao u izreci. navodeći kako je pravno nemoguće postići uknjižbu za 550 m2 sporne nekretnine budući suvlasnik nije mogao samostalno otuđiti određeni dio stvari na kojoj je uspostavljeno suvlasništvo bez pristanka ostalih suvlasnika. te da tužitelj unatoč činjenici da je ugovor o kupoprodaji zaključio znatno prije tuženika nikada nije zatražio uknjižbu svoga prava vlasništva u zk. što bi učinio da se smatrao vlasnikom.

Tužitelj – protutuženik se usprotivio protutužbenom zahtjevu navodeći da tuženik očito nije postupao savjesno ukoliko je u trenutku zaključenja ugovora o kupoprodaji znao da su pojedini dijelovi nekretnine već otuđeni trećim osobama.

Nakon provedenog postupka sud je donio presudu IP – 49/08 od dana 15. 03. 2011. a koja presuda je povodom izjavljene žalbe tuženika ad 1/. rješenjem Županijskog suda u Splitu br. Gž-728/11 od dana 08. 12. 2011. ukinuta. te je predmet vraćen na ponovno odlučivanje.

Podneskom od dana 13. 07. 2012. tužitelj protutuženik precizirao je protutužbeni zahtjev. kao u izreci presude.

U daljnjem tijeku postupka sud je pružio mogućnost strankama da se očituju na razloge drugostupanjske odluke, te je tuženik ad 1/ naveo kako je vlasništvo utužene nekretnine stekao postupajući s povjerenjem u zk. pozivajući se pri tome i obrazlažući odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kao i sudsku praksu, dočim tužitelj - protutuženik navodi kako je tuženik ad 1/ prilikom sklapanja kupoprodajnog ugovora postupao nesavjesno radi čega se ne može pozivati da je vlasništvo predmetne nekretnine stekao temeljem povjerenja u zk. a pogotovo ne od osobe koja nije niti bila upisana kao vlasnik.

Tijekom postupka sud je u dokazne svrhe pregledao izjave, datirane u Vrbanju 05. 07. 2001. godine, katastarsko – topografski plan izrađen od dipl. ing. Mirka Matkovića, Vrboska, 15. 03. 2002. godine, Pregledao ovosudni spis P-71/02 i Z-664/84, pregledao izvadak iz katastra zemljišta KLASA: 935-07/05-01/106, URBROJ: 541-23-3-08/04-05-2, Stari Grad, 10. 02. 2005. godine, i saslušao svjedoke Rinu Turić, Miju Pavičića i Juru Matkovića, pregledao zk izvadak za predmetnu nekretninu, izveo dokaz saslušanjem svjedoka Ivica Pavičić pok. Vicka i Ivana Pavičić Donkić pok. Tomasa. U nastavljenom postupku sud je izveo dokaz pregledom ugovora o prodaji i suglasnosti zavedenog pod Z-529/01 te je pregledao odgovor na prijavu Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja, uprava za inspekcijske poslove od dana 08. 05. 2012. godine.

Tužbeni zahtjev tužitelja – protutuženika pravno je osnovan, dočim nije pravno osnovan protutužbeni zahtjev tuženika – protutužitelja.

Među strankama nije sporno da je tužitelj u posjedu predmetne nekretnine.

Među strankama je sporno tko je vlasnik predmetne nekretnine.

Pregledom izjave, datirane u Vrbanju 05. 07. 2001. godine ovjerene od javnog bilježnika sud je utvrdio da je u toj ispravi Margarita Matković prednica tuženih ad 2a-2f/ odgovorno izjavila kako je njezin pok. suprug Jure Matković 1976 godine prodao Andriji Turiću iz Vrbanja, č.zem. pov. 500 m2, prvi red do mora, a na kojoj je kupac Andrija Turić sagradio kuću, te da su za predmetnu nekretninu u cijelosti isplaćeni i da su je predali u posjed tužitelju.

Iz katastarsko topografskog plana, datiran Vrboska 15.03.2002. godine, a koji je izradio dipl. ing. geod Mirko Matković, sud je nedvojbeno utvrdio da je sporna nekretnina u naravi dio č.zem. 8511/19 omeđena crvenom bojom i označena br. 2, te da je na tj č.zem. ucrtana kuća.

Iz presude ovog suda pod posl. br. P-77/78 sud je utvrdio kako je istom presudom utvrđeno pravo vlasništva pok. Jurju Matkoviću iz Vrbanja, a s naslova diobe i nasljeđivanja.

Pregledom priloženog spisa P-71/01 sud je utvrdio da se radi o sličnom sporu tj. o dijelovima nekretnina označenih kao č.zem. 8511/19 i 8511/20.

Ovdje je također u ulozi prodavatelja bio pok. Juraj Matković koji je dijelove nekretnina prodao i predao u posjed različitim osobama, a da o tome nije sastavljen pisani ugovor, te osobe da su isplatile ugovorenu cijenu, mirno posjedovale svoje nekretnine i na njima sagradili kuće, te im nitko nikada nije sporio njihovo vlasništvo i posjed.

Svjedokinja Rina Turić, žena tužitelja, u svom iskazu navela je kako je njezin suprug 1976.g. kupio od pok. Jurja Matkovića 550 m predmetne nekretnine na kojoj su kasnije sagradili ribarsku kućicu pov. cca 30 m2. Na terenu je između ugovornih strana postignut dogovor u pogledu granica dijela prodane nekretnine, ali nikakav pisani ugovor nije bio napravljen niti posjeduje bilo

kakvu pisanu ispravu u tom smislu. Nekoliko godina nakon kupoprodaje, negdje 1978. godine, započeli su sa gradnjom ribarske kućice pov. cca 30 m², te su istu koristili tijekom ljeta, njezin suprug još i u svrhu ribarenja i tome sl. Do predmetne nekretnine da postoji pristupni put u širini od 5 m što je bilo usmeno dogovoreno.

Svjedok Jure Matković u svom iskazu naveo je kako mu je poznato da je zaista tužitelj od pok. Jurja Matkovića kupio 550 m² predmetne nekretnine 1976.g. Te godine da se sjeća po tome što je tada bio u vojsci, iz iste se vratio 1977.g., a već sljedeće godine je izgrađena ribarska kućica. Dodao je kako je i sam sudjelovao u izgradnji te kućice, da mu je poznato sve što se tiče prodaje budući je i sam sa svojim bratom kupio 550 m² zemlje i to upravo od Jurja Matkovića. Svjedok smatra kako je pok. Juraj Matković bio uknjižen na č.zem. 8511/19 čije je dijelove prodavao mještanima Vrbanja, pa i njemu. Pok Juraj Matković da je bio rođak njegovog oca iz kog razloga nisu ni imali nikakve pismene korespondencije vezane za ovu kupoprodaju (ugovor, priznanice i sl.) već je sve bilo usmeno dogovoreno. Svjedok i njegov brat tada da su platili cijenu od tadašnjih milijun dinara za svoju nekretninu, pa pretpostavlja da je i tužitelj platio istu cijenu, jer su parcele bile istog položaja i kvadrature.

Svjedok Mijo Pavičić iskazuje u bitnome slično kao i 2 prije navedena svjedoka, te dodaje kako je prodaja bila realizirana, da je tužitelj gradio na svojoj nekretnini koju da posjeduje neometano do dan danas.

Svjedok Ivica Pavičić pok. Vicka u svom iskazu naveo je kako je prijatelj sa tužiteljem te mu je poznato kako je isti vlasnik utužene nekretnine koju je davno stekao od pok. supruga prvotno tužene ad 2/ a sada prednice tuženika ad 2a-2f/ te je na toj nekretnini sagradio kuću i to prizemnicu. Dodao je kako uz ovu kuću postoje i kuće trećih osoba npr. Mate Bulića, Tonka Vodanovića, a neke osobe da su kupile parcele s namjerom gradnje kuće. Činjenica postojanja vlasništva tužitelju da je u Vrbanju notorna, vidljiva i prepoznatljiva i trećim osobama, a posebno eventualno zainteresiranim osobama za kupoprodaju. Naveo je da ukoliko su predstavnici tuženika ad 1/ osobno ili preko punomoćnika dolazili na predmet spora ili u njegovu blizinu, da su svakako morali uočiti činjenicu da tamo postoji zgrada u vlasništvu neke druge osobe, konkretno tužitelja, a koju činjenicu su i uz prosječnu pažnju morali uočiti. Naveo je kako mu je poznato da je prodavateljicu ili tuženu ad 2/ zastupao izvjesni Boris Barić koji se ponašao prijekorno te da njegovo ponašanje ima elemente kažnjivog djela i to ne samo u ovom nego i u drugim sličnim slučajevima. Napomenuo je kako je činjenica postojanja zgrade odnosno vlasništva tužitelja na predmetnoj parceli bila vidljiva i 2000. godine pa sve do sada.

Na poseban upit zamj. pun. tuženika ad 1/ da li mu je poznato da bi predstavnici obilazili tu nekretninu, svjedok je iskazao da izravnih saznanja nema ali je čuo kako su isti obilazili nekretnine u Borovoj, te da je g. Boris Barić govorio kako činjenica postojanja zgrade nema veze sa namjeranim kupoprodajama jer su prodavane i druge nekretnine osim predmetne, te da će se te zgrade rušiti.

Svjedok Ivan Pavičić Donkić pok. Tomasa naveo je u svom iskazu kako je njemu osobno kao i ostalim mještanima Vrbanja a i šire bilo poznato da je tužitelj vlasnik predmetne nekretnine. Ta činjenica da je bila vidljiva s vanjske strane iz razloga što je na zemljištu sagrađena kuća tužitelja a koju je isti posjedovao neometan od bilo koga. Dodao je kako je pok. Juraj Matković bio njegov susjed radi čega ima saznanja o kupoprodaji tužitelja u odnosu na predmetnu nekretninu te je napomenuo kako je pok. Juraj Matković i trećim osobama prodavao nekretnine jer ih je imao dosta u uvali Borova i šire. Istakao je kako je osobno pomagao tužitelju kod određenih radova na kući te da mu nije poznato na koji bi način tuženici mogli tvrditi da im činjenica postojanja stvarnog vlasništva neke osobe osim prodavatelja nije mogla biti poznata. Napomenuo je kako na otoku Hvaru, pa i u Vrbanju je notorna činjenica da stanje u zk nije u skladu sa stvarnim stanjem a što je vjerojatno i ovdje bio slučaj, ali da je stvarno stanje na terenu bilo sasvim vidljivo i jasno 2001.

godine kao i godinama prije i nakon vremena u kojem je sklopljen pravni posao kupoprodaje između tuženika ad 1/ i prednika tuženika ad 2/.

Pregledom zk izvotka utvrđeno je da je u zul. 3285 k.o. Stari Grad č.zem. 8511/19 u naravi pašnjak površine 16025 m² upisan u cijelosti na ime Borova d.o.o. Rijeka, Užarska 17A.

Za napomenuti je da je tuženik ad 1/ predložio, a sud raspravnim rješenjem od 30. 10. 2008. godine prihvatio izvođenje dokaza saslušanjem ZZ tuženika te svjedoka i to zamolbenim putem pred Općinskim sudom u Rijeci.

Općinski sud u Rijeci je dopisom od dana 24. 08. 2009. izvijestio ovaj sud da je u 2 navrata zakazivao ročišta radi saslušanja svjedoka te da je dostava za ZZ tuženika ad 1/ vraćena s naznakom „nepoznat“, dok se svjedok Idis Turato nije odazvao pozivu suda dok je dostava poziva za svjedoka Giovanni Benussi vraćena s naznakom „nepoznat“.

U nastavljenom postupku sud je pregledao Ugovor o prodaji i suglasnosti zaveden pod Z-529/01 zaključen između Margarite Matković iz Vrbanja kao prodavatelja, zastupane po Borisu Bariću, a temeljem ovjerene punomoći od 11. 03. 1997. godine, i Borova d.o.o. iz Rijeke kao kupcu, zastupan po dir. Oswaldu Zimmerhoferu, a bez naznačenog datuma i mjesta zaključenja, 2000. godine, ovjeren od strane Javnog bilježnika u Rijeci dana 19. 12. 2000. br. Ov-15583/2000.

Predmet navedenog ugovora su č.zem. 8511/19 i 8511/20, a za koje prodavateljica jamči da je u trenutku zaključenja ugovora vanknjižni i stvarni vlasnik a koje je naslijedila rješenjem o nasljeđivanju O-61/95-7 od 24. 08. 1995. godine nakon smrti supruga Jurja Matkovića.

Na temelju navedenog ugovora provedena je uknjižba prava vlasništva na č.zem. 8511/19 k.o. Stari Grad u korist ovdje tuženika ad 1/.

Pregledom odgovora na prijavu Ministarstvu Graditeljstva i prostornog uređenja, uprava za inspeksijske poslove, KLASA: UP/I-362-02/10-02/03208, URBROJ: 531-07-1-1-2-12-08 od 08. 05. 2012. naslovljenog na Senad Vuković, Rijeka, proizlazi da je po izvršenju inspeksijskog pregleda nad radovima na lokaciji uvala Borova, Stari Grad, na č.zem. 8511/19 k.o. Stari Grad utvrđeno da se radi o izvođenju građevinskih radova bez akata kojim se odobrava građenje te je pokrenut upravni inspeksijski postupak.

Na temelju izvedenih dokaza i utvrđenih činjenica, a sve u smislu čl. 7. i 8. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91...123/08 - dalje: ZPP) sud je utvrdio da je tužitelj stekao vlasništvo predmetne nekretnine dosjelošću.

Naime, sud je tijekom ovog postupka nedvojbeno utvrdio da je č.zem. 8511/19 k.o. Stari Grad bila prvotno u izvanknjižnom vlasništvu pok. Jurja Matkovića. Njemu je to pravo utvrđeno presudom ovog suda P-77/78, a na temelju koje se pok. Juraj Matković uknjižio u zemljišne knjige.

No, prije parničnog postupka P-77/78, pok. Juraj Matković je ugovorima o prodaji otudio dijelove nekretnine označene kao č.zem. 8511/19 trećim osobama, pa i tužitelju, a što je vidljivo iz svjedočenja svjedoka u ovom postupku, kao i u postupku P-71/02, te izjave koju je potpisala pred javnim bilježnikom prednika tuženika ad 2a-2f/ sada pok. Margarita Matković, nasljednica pok. Jurja Matkovića.

Ugovori o prodaji su izvršeni tako da je za nekretnine bila isplaćena cijena prodavatelju, dok je prodavatelj kupcima prepustio posjed. Na predmetnoj nekretnini tužitelj je sagradio i kuću u čijem posjedu nikada nije bio ometan.

Dakle, nesporno je da je tužitelj sa pok. Jurjem Matkovićem sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim ugovorom je tužitelj kupio dio nekretnine označene kao č.zem. 8511/19 k.o. Stari Grad u površini od 550 m².

Nadalje, nesporno je također da je u trenutku realizacije kupoprodaje pok. Juraj Matković bio samovlasnik nekretnine te je brojnim ugovorima otuđio dijelove svoje nekretnine trećim osobama pa tako i tužitelju, a što u svojim iskazima potvrđuju i svjedoci Jure Matković te Ivica Pavičić kao i Ivan Pavičić Donkić.

Činjenica je da u trenutku prodaje nekretnina nije bila parcelirana međutim nesporno je utvrđena činjenica da su svi kupci uvedeni u kvalificirani posjed kupljenih dijelova nekretnine i to točno znajući koji dio kako položajem tako i površinom su kupili.

Stoga je neosnovan navod tuženika ad 1/ protutužitelja da pok. Jure Matković nije mogao otuđiti određene dijelove nekretnine bez suglasnosti ostalih suvlasnika, budući je upravo pok. Jure Matković bio zk vlasnik za cijelo, te je upravo zbog nepredavanja zaključenih ugovora o kupoprodaji na zk provedbu – uknjižbu, isti mogao neometano raspolagati suvlasničkim udjelima, a tim više što su suvlasnici koji su već bili kupili određene suvlasničke udjele bili sa tim upoznati te prešutno suglasni sa ugovorima sklopljenim sa trećim osobama. Time odnosno na takav način ujedno su bili suglasni i sa parcelacijom na terenu makar ista nikada nije provedena kroz zk i katastarski operat.

Nadalje, činjenica postojanja izgrađene kuće tužitelja u trenutku zaključenja ugovora o kupoprodaji tuženika ad 1/ sa prednikom tuženika ad 2a-2f/ je činjenica koja sigurno savjesnom kupcu nije mogla niti smjela promaknuti.

Naime, u trenutku kupnje od strane tuženika ad 1/ nije se radilo o započetoj gradnji već o uređenoj poljskoj kućici sa krovom, te ukoliko je tome tako kako navodi tuženik ad 1/ da je višekratno u društvu više osoba obilazio predmetno zemljište, to je u tom slučaju na tom zemljištu morao uočiti izgrađeni objekt. Tu činjenicu su svakako nadalje trebali ne samo uočiti već u svoje elaborate ucrtati i geometri koji su kupljeno zemljište premjeravali.

Nadalje, tuženik u svom podnesku od dana 20. 04. 2010. navodi kako je tužitelj puno prije njega zaključio ugovor o kupoprodaji dijela sporne nekretnine iz čega upravo proizlazi kako je tužitelj ne samo vlasnik već i kvalificirani posjednik točno određenog dijela predmetne nekretnine o čemu tuženik ad 1/ je očito imao saznanja.

Kontradiktorna je tvrdnja tuženika u dijelu kada navodi da prednik tuženika nije mogao samostalno raspolagati pojedinim dijelovima nekretnine bez suglasnosti ostalih suvlasnika, budući istovremeno ustraje u tvrdnji da je upravo on od upisanog zk vlasnika stekao pravo vlasništva te da nije bio upoznat sa činjenicom da je pok. Juraj Matković valjanim pravnim poslovima za života otuđio trećim osobama dijelove nekretnine.

Ovi navodi tuženika ad 1/ upravo potvrđuju da je u trenutku kupoprodaje tuženik ad 1/ bio upoznat sa činjenicom da su pojedini dijelovi nekretnine već ranije otuđeni trećim osobama koje nisu zatražile zk upis kao ni tužitelj, što nedvojbeno upućuje na zaključak da u trenutku zaključenja kupoprodajnog ugovora tuženik ad 1/ nije postupao savjesno.

Istovremeno kontradiktorno je da se tuženik ad 1/ smatra samovlasnikom predmetne nekretnine, a istovremeno priznaje da postoji suvlasništvo iste.

S obzirom na ovako utvrđeno činjenično stanje, sud drži da stjecanje prava vlasništva tužitelja na spornoj nekretnini temeljem pravnog posla valja prosuđivati suglasno pravnim pravilima OGZ-a koja su se primjenjivala na temelju čl. 4. Zakona o nevažnosti pravnih propisa

donesenih prije 06. 04. 1941. godine iza vrijeme neprijateljske okupacije (sl. list br. 76/46). Naime, prema pravnim pravilima OGZ-a za stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla uz valjani pravni naslov (titulus) bio je potreban i način stjecanja (modus), ali se kao način stjecanja prihvaćala i predaja nekretnine u posjed, a ne samo upis u zk.

Tijekom postupka sud je nedvojbeno utvrdio da je tužitelj temeljem ugovora sa prednikom tuženika ad 2a-2f/ stupio u posjed dijela predmetne nekretnine, te istu nesmetano posjedovao od 1976. godine do dan danas, radi čega sud drži utvrđenim da bi tužitelj – protutuženik bio vlasnik sporne nekretnine.

Glede navoda tuženika ad 1/ da je vlasništvo sporne nekretnine stekao postupajući sa povjerenjem u zk čl. 122. st. 2. ZV-a navodi da je stjecatelj bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

U čl. 123 st. 1. ZV-a propisano je da stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njena vlasnika ako je postupajući povjerenjem u zk, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine i ako to nije bila i ako upis ne bude izbrisan zbog nevaljalosti.

Nadalje, čl. 125. st. 1. ZV-a propisuje da se dobra vjera ne može priznati stjecatelju koji u trenutku sklapanja pravnog posla s otuđivateljem pored zemljišno knjižnog stanja nije provjerio i faktično stanje nekretnine, s tim da ova provjera treba biti izvršena uz prosječnu pažnju i u razumnoj mjeri.

Glede odredbe čl. 122. st. 2. ZV-a koji govori o tome da je stjecatelj bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju, po mišljenju ovog suda riječ je o okolnostima koje se odnosi na stvarno vlasništvo nekretnine te okolnostima da stjecatelj prije sklapanja konačnog kupoprodajnog ugovora i isplate kupoprodajne cijene obide predmet kupoprodaje te se upozna sa granicama kupljene nekretnine.

Kako je u dosadašnjem tijeku postupka tuženik ad 1/ potvrdio da je prije sklapanja kupoprodajnog ugovora dao nalog geometrima da izvrše premjeravanje kupljenog zemljišta, proizlazi da je isti ipak utvrđivao okolnosti koje nisu upisane u zk i katastarskom operatu (granice nekretnine, stvarna površina nekretnine, oblik itd.). Za navesti je da je tuženik ad 1/ po zaprimanju geodetskog elaborata morao primijetiti da je na istoj izgrađena ribarska kuća te da se u klauzulama ugovora o kupoprodaji ne navodi ribarska kuća već samo pašnjak u Puntu kat. oznake č.zem. 8511/19.

Da je tuženik ad 1/ postupao u dobroj vjeri, očekivano bi bilo traženje da se u ugovor uvrsti da kupuje i kuću izgrađenu na č.zem., da mu se predaju ključevi od kuće te da danom potpisa ugovora i isplate cjelokupne kupoprodajne cijene stupi u posjed i kupljene kuće, dočim je tuženik ad 1/ tek podnošenjem protutužbenog zahtjeva tražio predaju u suposjed sporne kuće.

Nadalje, tuženik ad 1/ je kod sklapanja kupoprodajnog ugovora vršio pregovore sa punomoćnikom prodavateljice, a za navesti je da je u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora u zk nije bila upisana prodavateljica kao vlasnica.

Iz čl. 9. predmetnog ugovora proizlazi kako stranke sporazumno utvrđuju da je kupac već u posjedu predmetna nekretnina te se neće posebno uvoditi u posjed, što dodatno govori u prilog činjenici da je znao odnosno morao znati da na č.zem. postoji izgrađena kuća.

Dakle, kako je predmetna građevina izgrađena i u današnjim gabaritima dovršena krajem 70- i početkom 80- godinama 20. st. za navesti je da savjesnom kupcu nije moglo ni smjelo ostati nepoznato da se na spornoj nekretnini nalazi građevina sa postavljenim zatvorima, a pristup kojem objektu je moguć otključavanjem ulaznih vrata.

Sve navedeno mogli su i trebali utvrditi pun. tuženika kao i pravni zastupnici istoga.

Činjenica da je navedena građevina izgrađena bez valjanih akata o gradnji, nije od značaja za ishod ovog postupka.

Po mišljenju ovog suda nespornim je utvrđeno da tuženik ad 1/ nije postupao u dobroj vjeri odnosno nije bio savjesni i poštenu stjecatelj predmetne nekretnine u trenutku zaključenja ugovora o kupoprodaji sa prednikom tuženika ad 2a-2f/.

Nadalje, kako je nesporno utvrđen očiti posjed tužitelja (izgrađena kuća na zemljištu), to je neosnovan protutužbeni zahtjev da tužitelj – protutuženik preda tuženiku – protutužitelju u samostalni posjed slobodan od osoba i stvari dio č.zem. 8511/19 zul. 3285 pov. 550 m2.

Radi navedenog odlučeno je kao u točki 2. izreke.

Odluka o trošku temelji se na čl. 154. st. 1. ZPP-a a u svezi sa Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN 91/04 i 37/05).

Sud je tužitelju obistinio trošak na ime sastava podnesaka od 04.09.2007., 22.07.2009., 06.10.2010., te 24.11.2010. u iznosu od 25 bodova (Tbr. 8.).

Nadalje, sud je tužitelju obistinio trošak pristupa na ročišta od dana 29.08.2007., 27.05.2009., 13.07.2009., 28.01.2010., 19.04.2010., 28.06.2010., 01.09.2010., 24.11.2010., 11.01.2011. u iznosu od po 12.50 bodova, kao i pristup ročištu od dana 30.10.2008. i 03.03.2011. u iznosu od po 25 bodova, sve sukladno Tbr. 9. OT.

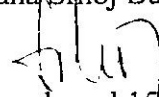
Dakle, trošak tužitelja iznosi, a kod vrijednosti boda s paušalom od 10,00 kuna te pripadajućim PDV-om od 23% te iznosom od 1.000,00 kuna sukladno Tbr. 33. ukupno 4.228,75 kuna.

U nastavljenom postupku sud je tužitelju – protutuženiku obistinio zatraženi trošak na ime pristupa na ročišta od dana 07. 05. 2012., 11. 09. 2012. te 13. 11. 2012. u iznosu od po 25 bodova sukladno Tbr. 9. OT, kao i trošak na ime sastava podnesaka od dana 10.05.2012. i 13.07.2012. sukladno Tbr. 8. OT u iznosu od po 25 bodova, što ukupno iznosi 125 bodova odnosno 1.250,00 kuna na koji iznos je dodan PDV od 25% u iznosu od 312,50 kuna, što ukupno iznosi 1.562,50 kuna.

Kad se taj iznos pridoda iznosu od 4.228,75 kuna, to sveukupni trošak tužitelja – protutuženika iznosi 5.791,25 kuna.

OPĆINSKI SUD U STAROM GRADU
dana 22. studenog 2012. godine

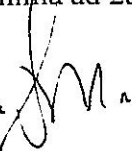
SUDAC:
Miljana Srhoj Buratović



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave pismenog otpravka iste, a dostavlja se putem ovog suda na Županijski sud u Splitu u tri primjerka.

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika ad 1/
- tuženika ad 2a-2f/

10.10.12. 12. 12. 12. 

Mirko Matković
 dipl. ing. geod.
 Ovlašteni inženjer geodezije
 URED OVLAŠTENOG
 INŽENJERA GEODEZIJE
 Vrboška



135

GRAD STARIGRAD
 K O STARI GRAD

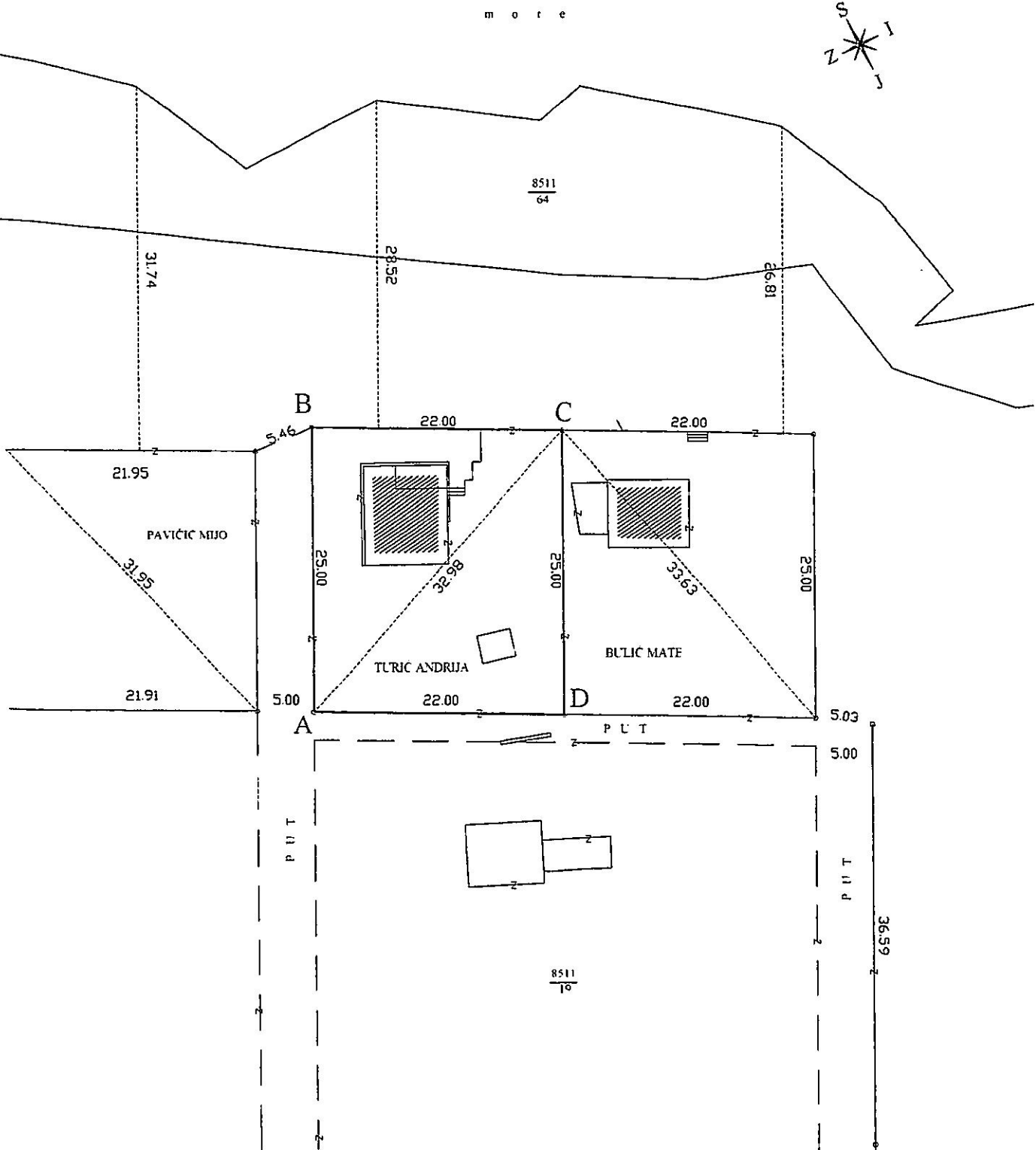
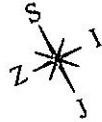
Kat plan br 9
 M-1394/02

"Borova"

PLAN ISKOLČENJA PARCELA

Mjerilo 1:500

m o r e



IZRADIO

Handwritten signature