



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Zadar, Dr. Franje Tuđmana 35

Poslovni broj: P-208/2025-8

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 Zadru, po sucu Tomislavu Jurlini, u pravnoj stvari tužiteljice REPUBLIKE HRVATSKE, OIB: 52634238587, zastupane po Županijskom državnom odvjetništvu u Zadru, protiv tuženice OPĆINE RAŽANAC, Ražanac, Ulica XVII 61, OIB: 08842442553, zastupane po punomoćnici Davorki Bosotina-Stanić, odvjetnici u Zadru, Dalmatinskog sabora 3, radi ispravka upisa prava vlasništva nekretnine, nakon glavne i javne rasprave održane i zaključene 9. lipnja 2026. u nazočnosti zamjenice Županijskog državnog odvjetnika Svetlane Barišić iz Zadra i punomoćnice tuženice, na ročištu za objavu odluke od 24. srpnja 2026.

p r e s u d i o j e

1. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"I. Ispravlja se zemljišnoknjižno stanje u odnosu na kč.br. 9529/2 k.o. Ražanac, upisane u zk. uložak 7732 iste k.o., u naravi Istočni Jovići, pašnjak površine 609 m², upisano temeljem rješenja Općinskog suda u Zadru, broj Z-860/2018, Z-27519/2025 od 28. kolovoza 2025., te se nalaže Općinskom sudu u Zadru, Zemljišnoknjižnom odjelu ispraviti upis prava vlasništva na kčbr. 9529/2 k.o. Ražanac upisane u zk. uložak iste k.o., u naravi istočni Jovići, pašnjak površine 609m² i izbrisati to pravo vlasništva upisano u korist tuženice Općine Ražanac, a uz istovremeni upis tog prava vlasništva kao zajedničko vlasništvo tužiteljice Republike Hrvatske i tuženice Općine Ražanac, sve u roku od 15 dana."

II. Nalaže se tuženici Općini Ražanac naknaditi tužiteljici Republici Hrvatskoj troškove parničnog postupka u iznosu od 400,00 eura, sve u roku od 15 dana."

2. Nalaže se tužiteljici naknaditi tuženici troškove parničnog postupka u iznosu od 500,00 eura.

3. Odbija se zahtjev tuženice za naknadu troškova postupka u iznosu od 250,00 eura.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi, u bitnome, tvrdi da je u postupku obnove zemljišne knjige koji se vodio pred Općinskim sudom u Zadru upisano pravo vlasništva tuženice na nekretnini oznake kč.br. 9529/2 k.o. Ražanac, Istočni Jovići, pašnjak površine 609 m² upisane u zk. ul. 7732 za navedenu katastarsku općinu. Prigovor tužiteljice na takav upis da je odbijen.

Sporna nekretnina oznake kčbr. 9529/2 k.o. Ražanac da je nastala od matične nekretnine oznake kčbr. 2283/1 k.o. Ražanac stare izmjere, koja da je bila upisana kao općenarodna imovina, te se na dan 16. listopada 1990. i 24. srpnja 1991. na dan stupanja na snagu Zakona o poljoprivrednom zemljištu ("Narodne novine" broj: 34/91 – dalje: ZPZ) nalazila dijelom unutar, a dijelom izvan granica građevinskog područja. Tužiteljica se poziva na odredbu čl. 3. tog Zakona prema kojemu sva poljoprivredna zemljišta u društvenom vlasništvu na dan stupanja tog Zakona postaju vlasništvo Republike Hrvatske. Smatra da je dio sporne nekretnine koji se nalazio izvan građevinskog područja, postao vlasništvo Republike Hrvatske, a dio koji se nalazio u građevinskoj zoni vlasništvo tuženice.

Tvrdi da u postupku obnove zemljišne knjige parcele nisu formirane u skladu s razgraničenjima između građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, pa prema tim podacima nije moguće utvrditi površine koje bi pripadale tužiteljici i tuženiku.

U takvoj situaciji da je u zemljišnoj knjizi bio jedino moguć upis zajedničkog vlasništva, a temeljem odredbe čl. 57. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst – dalje: ZV), a radi čega predlaže kao u izreci ove presude.

2. Tuženica u pisanom odgovoru na tužbu (str. spisa 34-36) u cijelosti osporava tužbu i tužbeni zahtjev. Uvodno napominje da je tužbu potrebno odbaciti jer je podnesena protekom roka iz čl. 205. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj: 63/19 – dalje: ZZK). U tom dijelu pojašnjava da je tužiteljica u parnicu upućena rješenjem zemljišnoknjižnog suda sadržanim u raspravnom zapisniku od 28. kolovoza 2025. koji je zapisnik tužiteljici neposredno uručen, pa je tada počeo teći rok za tužbu koja da je ovom sudu predana 14. listopada 2025., odnosno protekom prekluzivnog roka.

Nadalje, tuženica tvrdi da tužbeni zahtjev ne odgovara sadržaju prigovora podnesenog zemljišnoknjižnom sudu. Ovo stoga jer je u postupku obnove tužiteljica podnijela prigovor tražeći upis svog (tužiteljičinog) prava vlasništva, a tužbom traži upis zajedničkog vlasništva, a koji institut ne odgovara pravnom institutu iz prigovora protiv rješenja o upisu.

Tvrdi i da se sporna nekretnina u cijelosti nalazi u građevinskom području, a da je tamo bila i na dan 19. srpnja 1992.

Također, ukazuje i da uvjerenje Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja izgradnje nije mjerodavno u konkretnom slučaju jer da je kč.br. 2283/1 k.o. Ražanac, stare izmjere, od koje je nastala ovdje sporna parcela imala površinu od 33860 m², te da je ta nekretnina dijelom bila u građevinskom, a dijelom izvan građevinskog područja, dok ovdje sporna parcela predstavlja samo 1,8 % površine te nekretnine.

Isto tako navodi da je tužbeni zahtjev protivan prisilnim propisima jer da zajedničko vlasništvo postoji samo onda kada ga zakon izrijeком predviđa, a što ovdje da nije slučaj. Smatra da ovdje parnične stranke ne mogu biti niti suvlasnici, niti

zajedničari, već, eventualno, vlasnici realnih dijelova iste parcele jer je granica između poljoprivrednog i građevinskog područja nesporna.

Prema mišljenju tuženice upis proveden u postupku u kojem se utvrđuje činjenično stanje ne može se pobijati temeljem oborive presumpcije. Sve da se i radi o zajedničkom vlasništvu tužiteljica ne bi imala pravni interes za vođenje ovog postupka zbog odredbe čl. 57. st. 3. ZV-a.

Tuženica zaključuje da se uvjerenje upravnog tijela na koje se poziva tužiteljica ne odnosi na utuženu nekretninu nego na područje gotovo 56 puta veće od nje, a koje uvjerenje dopušta mogućnost da se čitava površina utužene nekretnine i 1991. godine nalazila u građevinskom području kao i danas što u postupku katastarske izmjere nije bilo sporno, niti je bilo tko na to ukazivao i ranije.

Ukazuje da je tuženica dio kč.br. 2283/1 k.o. Ražanac stare izmjere površine 19210 m² stekla Odlukom arbitražne komisije Vlade Republike Hrvatske o raspodijeli imovine bivše Općine Zadar.

Konačno ukazuje kako tužiteljica nije dostavila niti jedan dokaz na okolnost da bi sporna nekretnina dijelom bila poljoprivredno zemljište, te da takav dokaz nije dostavila niti u postupku katastarske izmjere, u kojem postupku je aktivno sudjelovala.

3. U dokaznom postupku sud je proveo sve dokaze predložene po strankama, odnosno pregledao je sljedeće isprave priložene spisu: Zapisnik sastavljen od strane Općinskog suda u Zadru od 25. kolovoza 2025., poslovni brij: Z-860/2018, Z-27519/2025 (str. spisa 4 i 5), prigovor ODO Zadar od 9. siječnja 2018. (str. spisa 6), zapisnik Općinskog suda u Zadru, ZK odjela od 17. veljače 2016. (str. spisa 8-10), uvjerenje Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Zadarske županije od 23. ožujka 2016. (str. spisa 11), ZK izvadak od 13. listopada 2025. (str. spisa 12), presliku ručno vođene zemljišne knjige (str. spisa 13-31), ortofoto snimku (str. spisa 42), izvadak iz zemljišne knjige (str. spisa 43-44) i odluku Komisije Vlade Republike Hrvatske od 1. srpnja 1996. (str. spisa 45-62).

Kako stranke nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga sud je na ročištu od 9. lipnja 2026. proveo prethodni postupak, a potom i glavnu raspravu, te zaključio raspravljanje u ovoj pravnoj stvari.

4. Prema odredbi čl. 219. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ" br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., "Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. i 146/25. – dalje: ZPP) svaka stranka dužna je iznijeti činjenice i dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojima pobija dokaze i navode protivne strane.

5. Odredbom čl. 7. st. 2. ZPP-a stranke su dužne iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice.

6. Tužbeni zahtjev tužiteljice nije osnovan.

7. Predmet spora je zahtjev tužiteljice za ispravak u zemljišnim knjigama upisa prava vlasništva u odnosu na nekretninu oznake kat. čest. br. 9529/2 upisanu u zk. ul. 7732 k.o. Ražanac (provedenog na temelju rješenja Općinskog suda u Zadru posl. br. Z-8276/2010/7732 od 17. prosinca 2016.). Protiv takvog upisa tužiteljica je po ODO Zadar podnijela prigovor kojega je zemljišnoknjižni sud odbio na raspravi održanoj 28. kolovoza 2025.

8. Iz samih navoda tužbe i postavljenog tužbenog zahtjeva razvidno je da je riječ o tužbi za ispravak iz čl. 197. u vezi s čl. 194., 195. i čl. 196. ranije važećeg ZZK/96 koji se u konkretnom slučaju primjenjuje na temelju prijelaznih i završnih odredbi čl.

240. i čl. 241. novog ZZK-a koji je na snazi od 6. srpnja 2019. Tako je potonjim odredbama jasno propisano da rokovi koji teku sukladno ZZK/96 nastavljaju teći u skladu s odredbama toga Zakona i nakon stupanja na snagu novog ZZK-a te da će se postupci započeti do stupanja na snagu novog ZZK-a dovršiti prema odredbama ranije važećeg ZZK/96.

S obzirom da je zemljišnoknjižni postupak obnove zemljišne knjige za k.o. Ražanac koji se vodio pred Općinskim sudom u Zadru i u kojem je doneseno o rješenje o ispravku upisa zk. stanja u odnosu na spornu nekretninu u korist tuženice kojeg tužiteljica pobija u ovom parničnom postupku, započet još prije podnošenja njenog prigovora od 9. siječnja 2018., dakle prije stupanja na snagu novog ZZK-a, to je razvidno da se ima dovršiti upravo prema odredbama ZZK/96 po kojima je i pokrenut, a osobito u odnosu na rokove koji već teku i nastavljaju teći u skladu s tim zakonom i nakon stupanja na snagu novog ZZK-a.

9. Tako je odredbom čl. 197. ZZK/96 propisano da zahtijevati ispravak upisa u zemljišnu knjigu pokretanjem parnice ili drugoga postupka pred nadležnim tijelom (tužba za ispravak) između ostalih, imaju pravo i osobe čijim prijavama ili prigovorima zemljišnoknjižni sud nije u cijelosti ili djelomično udovoljio u ispravnom postupku, da pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje protekom rokova određenih ovim Zakonom za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok počinje teći od časa provedbe spornoga upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora te da se na tužbu za ispravak na odgovarajući primjenjuju pravila po kojima se u slučaju brisovne tužbe štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga, kao i pravila ovog Zakona o zabilježbi spora.

9.1. Nadalje, odredbom čl. 195.st. 5. i 6. ZZK/96 je određeno da će zemljišnoknjižni sud u raspravi za ispravak uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak, te ako se ista podnese u roku od trideset dana od zaključenja rasprave, da će zemljišnoknjižni sud, kad mu to bude dokazano, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora. Također, odredbom čl. 194. st. 3. ZZK/96 je propisano da se protiv odluke zemljišnoknjižnoga suda donesene na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba, ali da ona ne sprječava ostvarivanje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom.

Dakle, iz sadržaja naprijed citiranih zakonskih odredbi za zaključiti je da tužba za ispravak predstavlja jedino pravno sredstvo koje stoji na raspolaganju osobama koje se smatraju oštećenima u svojim pravima zbog upisa u zemljišnu knjigu provedenih na temelju odluka suda donesenih na raspravi za ispravak jer se protiv istih ne može izjaviti žalba, a kako je to i određeno čl. 194. st. 3. ZZK/96.

10. Uvodno, prije same analize rezultata provedenog dokaznog postupka, za istaknuti je da je tužiteljica aktivno legitimirana na podnošenje predmetne tužbe za ispravak iz čl. 197. ZZK/96, a s obzirom da je nadležni zemljišnoknjižni sud u ispravnom postupku koji je prethodio pokretanju ove parnice, u cijelosti odbio njen prigovor zaprimljen kod istog 12. siječnja 2018. pod posl. br. Z-860/2018 o upisu prava vlasništva sporne nekretnine u korist tuženice.

Za ovakvu ocjenu, neodlučni su i navodi odgovora na tužbu u dijelu u kojem tuženica navodi da tužiteljica tužbom traži ispravak upisa na način da se nekretnina upiše kao zajedničko vlasništvo parničnih stranaka, dok je u postupku pred zemljišnoknjižnim sudom tražila da se tužiteljicu upiše vlasnikom nekretnine, pa da tužbeni zahtjev, zapravo, ne sadržava zahtjev iz prigovora u postupku obnove

zemljišnih knjiga, a koji prigovor je procesna pretpostavka za podnošenje tužbe radi ispravka.

Međutim, i u tužbi, i u ranijem prigovoru, tužiteljica se poziva na identične činjenice, ali i identičnu pravnu osnovu, a tužbenim zahtjevom ne traži više prava od zatraženog u odbijenom prigovoru.

Stoga je sud mišljenja da su ispunjene pretpostavke za podnošenje tužbe u konkretnom slučaju, a drugačiji zaključak bi predstavljao i pretjerani formalizam.

11. Protivno stajalištima tuženice, a prema ocjeni ovog suda, tužba u ovoj pravnoj stvari je pravovremeno podnesena.

Naime, odredbom čl. 197. st. 2. u vezi s čl. 129. ZZK/96 propisano je da pravo tužbom zahtijevati ispravak prestaje protekom rokova određenih ovim Zakonom za podizanje brisovne tužbe, s tim da trogodišnji rok za podnošenje brisovne tužbe počinje teći od trenutka provedbe spornoga upisa, odnosno otkad je dostavljeno rješenje o odbijanju prijave ili prigovora. Tako je rok za podnošenje brisovne tužbe na kojeg upućuje navedena odredba i koji se na jednak način primjenjuje i u slučajevima podnošenje tužbe za ispravak, propisan odredbom čl. 129. st. 2. ZZK/96 koja je sadržajno istovjetna odredbi čl. 150. st. 2. novog ZZK-a, a kojom je određeno da se brisovnoj tužbi ne može se udovoljiti protiv osobe koja je, postupajući s povjerenjem u istinitost zemljišnih knjiga, a u dobroj vjeri, uknjižila svoje pravo izvedeći ga iz uknjiženoga, ali neistinitoga (nevaljanoga) prava prednika, osim: 1. ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu je bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe u roku za žalbu na taj upis zatražio zabilježbu da je sporan te podnio brisovnu tužbu u roku od šezdeset dana od isteka roka za tu žalbu, odnosno, 2. ako je nositelj knjižnoga prava iz stavka 1. ovoga članka kojemu nije bilo dostavljeno rješenje o uknjižbi u korist prednika te osobe podnio brisovnu tužbu u roku od tri godine otkad je ta uknjižba bila zatražena.

Također, odredbom čl. 195. st. 6. ZZK/96 je propisano da će zemljišnoknjižni sud, ako se tužba za ispravak podnese u roku od trideset dana od zaključenja rasprave za ispravak i kad mu bude dokazano da je tužba podnesena, zabilježbu prijave ili prigovora zamijeniti zabilježbom spora s učinkom odgode povjerenja u potpunost zemljišnoknjižnog stanja od 30 dana od zaključenja rasprave za ispravak.

U konkretnom slučaju zemljišnoknjižni sud je o prigovoru tužiteljice povodom upisa tuženice kao vlasnice sporne nekretnine odlučio rješenjem donesenim na raspravi pred zemljišnoknjižnim sudom 28. kolovoza 2025., a tužba je podnesena 13. listopada 2025., odnosno u roku iz čl. 197. st. 2. ZZK-a.

12. Konačno, neosnovan je i prigovor da tužiteljica nema pravnog interesa na podnošenje ove tužbe, koji prigovor temelji na odredbi čl. 57. st. 3. ZV-a.

Međutim, u konkretnom slučaju, tužiteljica ne traži utvrđenje zajedničkog vlasništva, koje, usput rečeno, tuženica osporava, već ispravak upisa u zemljišne knjige na način da se upisano pravo vlasništva tuženice zamijeni upisom zajedničkog vlasništva stranaka, pri čemu je na podnošenje tužbe upućena rješenjem nadležnog zemljišnoknjižnog suda i u skladu s odredbama ZZK-a.

13. U ovoj fazi postupka između stranaka nije sporno da je u postupku preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Ražanac izvršen upis prava vlasništva sporne nekretnine u korist tuženice, da je tužiteljica protiv takvog upisa podnijela prigovor, koji prigovor je odbijen.

Također, nije sporno niti da je kčbr. 9529/2 k.o. Ražanac, upisana u zk. ul. 7732, površine 609m², te da predstavlja dio kčbr. 2283/1 k.o. Ražanac stare izmjere.

Konačno, između stranaka nije sporno da bi nekretnina prethodno bila upisana kao općenarodna imovina s pravom upravljanja mjesnog narodnog odbora Ražanac.

14. Uvidom u isprave pregledane u dokaznom postupku i pojedinačno navedene ranije u obrazloženju ove presude, utvrđene su sljedeće činjenice važne za donošenje odluke;

- da se prije podnošenja predmetne tužbe, pred Općinskim sudom u Zadru kao zemljišnoknjižnom sudu vodio postupak obnove zemljišne knjige za k.o. Ražanac radi ispravka zemljišnoknjižnog upisa u odnosu na nekretninu oznake čest. zem. 9529/2 upisanu u zk. ul. 7732 k.o. Ražanac na ime tuženice za cijelo i u kojem je doneseno rješenje o uknjižbi prava vlasništva predmetne nekretnine u korist tuženice.

- da je tužiteljica u pravodobno podnesenom prigovoru broj: Ip-DO-1407/16 od 9. siječnja 2018, kojeg je kod nadležnog zemljišnoknjižnog suda zaprimljen 12. siječnja 2018. pod posl. br. Z-860/18, osporila zakonitost i valjanost navedenog upisa navodeći da tuženica nije mogla steći pravo vlasništva sporne nekretnine niti po jednoj osnovi iz ZV-a, tim više što u ispravnom postupku nije priložila potvrde nadležnih tijela o statusu predmetne nekretnine k.o. Ražanac stare izmjere na dan 16. listopada 1990. kada je stupio na snagu Zakon o šumama, odnosno na dan 24. srpnja 1991. kada je na snagu stupio Zakon o poljoprivrednom zemljištu (dalje: ZPZ), jer bi nekretnina u novoj izmjeri predstavljala poljoprivredno zemljište (konkretno pašnjak) i kao takva, prema odredbama čl. 129. st. 1. i čl. 388. ZV-a bila vlasništvo Republike Hrvatske

- da je zemljišnoknjižni sud na raspravi za ispravak od 28. kolovoza 2025. donio rješenje kojim je odbio kao neosnovan navedeni prigovor predlagateljice, ovdje tužiteljice od 9. siječnja 2018. i odredio da dotadašnja uknjižba prava vlasništva predmetne nekretnine u korist tuženice ostaje neizmijenjena, sve na temelju odredbe čl. 195. st. 3. ZZK/96 te da je prilikom donošenja rješenja o određivanju pobijanog upisa uzeo u obzir u obzir zapisnik kojega je taj sud sastavio pod posl. brojem Z-8276/2010/7732 17. veljače 2018. povodom preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Ražanac

- da je sporna nekretnina nastala od matične čestice 2283/1 k.o. Ražanac stare izmjere,

- da se predmetna nekretnina nalazila dijelom unutar građevinske zone, a dijelom izvan nje na dan 24. srpnja 1991.

- da je u postupku preoblikovanja zemljišne knjige utvrđeno da je tuženica evidentirana kao posjednik za cijelo sporne nekretnine površine 20.710 m² (zapisnik na stranici 8 spisa)

- da je sporna nekretnina ranije bila upisana kao općenarodna imovina s organom upravljanja Mjesnim narodnim odborom Ražanac i to kao pašnjak površine 33860m².

- da je ovdje sporna nekretnina bila predmetom Odluke Komisije Vlade RH za rješavanje sporova o pravima općina, gradova i županija, a kojom je odlukom kčbr. 2283/1 k.o. Ražanac stare izmjere površine 19210m² raspoređena kao imovina koja je pripala tuženici.

U odnosu na tu Odluku, za istaknuti je da ona ne može biti osnovom stjecanja prava vlasništva.

15. U postupku je sporno je li zakonit i pravilan upis prava vlasništva tuženice, sve s obzirom na tvrdnju tužiteljice da se u konkretnom slučaju radi o poljoprivrednom zemljištu, te da su ispunjene pretpostavke za upis prava zajedničkog vlasništva, a temeljem odredbe čl. 57. st. 1. ZV-a.

Prema odredbi čl. 2. st. 1. ZPZ-a, poljoprivrednim zemljištem smatraju se 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. Prema odredbi čl. 2. st. 3. ZPZ-a poljoprivrednim zemljištem smatra se i neizgrađeno građevinsko zemljište, osim uređenog građevinskog zemljišta užih dijelova starih gradskih jezgri koje će utvrditi Skupština Općine.

U konkretnom slučaju, stranke ne spore da je nekretnina upisana kao pašnjak.

Odredbom čl. 57. ZV-a kojom je reguliran pojam zajedničkog vlasništva, propisano je da je stvar u zajedničkom vlasništvu kad na nepodijeljenoj stvari postoji vlasništvo dviju ili više osoba (zajedničara) koje sve u njemu imaju udjele, ali veličina njihovih udjela nije određena bez obzira na to što je određiva (st. 1.), time da stvar može biti u zajedničkom vlasništvu samo na temelju zakona (st. 2.). Kada je stvar na temelju zakona u zajedničkom vlasništvu dvaju ili više zajedničara, nema utjecaja na to činjenica da je u zemljišnim knjigama ili bilo gdje drugdje prikazana kao vlasništvo samo nekog od njih, osim prema trećim osobama čije se povjerenje u prometu štiti (st. 3.). U sumnji sudjeluju li osobe u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu neke stvari, smatra se da je to suvlasništvo (st. 4.).

Iz sadržaja citirane odredbe, vidljivo je da stvar može biti u zajedničkom vlasništvu, ako je to određeno zakonom, dok u sumnji sudjeluju li osobe u suvlasništvu ili zajedničkom vlasništvu neke stvari, smatra se da je to suvlasništvo.

Provedenim dokaznim postupkom sud utvrđuje da je na dan stupanja na snagu ZPZ-a kčbr. 2283/1 k.o. Ražanac (od koje je nastala ovdje sporna parcela) dijelom bila u građevinskoj zoni, a dijelom izvan zone građenja. Pritom treba naglasiti da iz povijesnog izvatka iz zemljišne knjige proizlazi da je matična čestica imala površinu od 33860m², da je u postupku preoblikovanja zemljišne knjige (zapisnik na stranici spisa 8), utvrđeno da bi ovdje tuženica bila posjednik za cijelo te kčbr. 2283/1 koja je u naravi pašnjak površine 20710m². Prema odluci Komisije Vlade RH neraspoređenom imovinom bivše skupštine Općine Zadar utvrđena je i kčbr. 2283/1 k.o. Ražanac, ali površine 19210m².

U ovom postupku sporna nekretnina formirana je prilikom preoblikovanja zemljišne knjige za k.o. Ražanac.

U postupku preoblikovanja sudjelovale su i tužiteljica i tuženica. Dio navedenog postupka predstavlja i katastarska izmjera tijekom koje se formiraju katastarske čestice i novoformirane katastarske čestice imaju svoj oblik, površinu, izgrađenost, onako kako je to prikazano u katastarskom operatu i upravo su ti podaci odlučni za posjedovnicu nove zemljišne knjige u smislu odredbe čl. 183. ZZK-a. Tužiteljica, koja je sudjelovala u postupku preoblikovanja zemljišne knjige ne tvrdi, niti dokazuje da bi tijekom izlaganja katastarskog operata prigovorila obliku i površini novoformirane čestice koja je predmet ovog spora. Taj je podatak bitan u kontekstu činjenice da su čestice definirane oblikom, površinom i izgrađenosti, a tuženica navodi da se kčbr. 9529/2 k.o. Ražanac nalazi u građevinskom, izgrađenom dijelu naselja, u prilog kojoj tvrdnji dostavlja izvod iz prostornog plana, a koju tvrdnju, uz to, tužiteljica niti ne spori.

Tužiteljica, pritom, ničim ne dokazuje tvrdnju iz tužbe da parcele u postupku obnove zemljišne knjige nisu formirane u skladu s razgraničenjima između građevinskog i poljoprivrednog zemljišta, pa da onda nije moguće utvrditi površene koje bi pripadale svakoj od stranaka ovog postupka.

Prema shvaćanju ovog suda prednja su utvrđenja bitna i u svjetlu činjenice da spisu prileže i različiti podaci o površini kčbr. 2283/1 k.o. Ražanac (u zk izvatku, posjedovnom listu u kojeg je uvid izvršio zk sud i Odluci Komisije Vlade Republike

Hrvatske) čiji je dio ovdje sporna parcela, a sve s obzirom na pitanje je li predmet spora dio građevinske zone i radi li se o izgrađenom zemljištu.

Nadalje, u ovom je dijelu bitno i da tužiteljica upisu tuženice tijekom preoblikovanja zemljišne knjige nije prigovarala tvrdnjom da se radi o zajedničkom vlasništvu, već navodom da je ona isključivi vlasnik temeljem odredbi ZPZ-a, a navode o zajedničkom vlasništvu iznosi tek u tužbi.

Provedenim postupkom preoblikovanja zemljišne knjige, odnosno katastarskoj izmjeri tijekom preoblikovanja formirane su i nove čestice (pa i ovdje sporna) koje su ranije bile dijelom druge ili drugih čestica, čime su se, zapravo, (kao što bi se stekli i parcelacijom koja bi se provela izvan tog postupka) stekli uvjeti za razgraničenje građevinskog područja i onog izvan njega.

To je bitno za konkretan slučaj, jer nije sporno da je matična parcela dijelom u građevinskoj zoni, a dijelom izvan nje, ali da je njezin dio izgrađen i da je dio naselja.

Sva ova utvrđenja bila su dio preoblikovanja zemljišne knjige u kojem je sudjelovala i sama tužiteljica, ne prigovorivši im, sve do upisa prava vlasništva tuženice, ali je i tada njezin prigovor koncipiran na sasvim drugačiji način.

Stoga je sud mišljenja da u konkretnom slučaju nema mjesta primjeni odredbe čl. 57. ZV-a, odnosno čl. 84. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 55/13), koja bi odredba, zapravo bila temelj tužiteljčinog zahtjeva s obzirom da stvar može biti u zajedničkom vlasništvu samo na temelju zakona, radi čega je odbio tužbeni zahtjev, kao u točki, 1. izreke.

16. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbama čl. 154., čl. 155. ZPP-a, kao i odredbama Tbr. 8. Tbr. 9., Tbr. 48., Tbr. 52. i Tbr. 54. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/23., 107/25.). Tako su tuženici odvjetnici koja je u cijelosti uspjela sa svojim zahtjevom u ovom postupku u kojem je vrijednost predmeta spora utvrđena u iznosu od 1.327,01 euro, priznati nastali troškovi parničnog postupka u sveukupnom iznosu od 500,00 eura koji se sastoje od troškova zastupanja po punomoćniku i to za sastav odgovora na tužbu (Tbr.9. Tarife), te za zastupanje na ročištu od 9. lipnja 2026. (Tbr. 9. Tarife) za svaku radnju iznos od 200,00 eura uvećano za PDV, slijedom čega je riješeno kao pod točkom2. izreke ove presude.

Neosnovan je zahtjev za naknadu troškova u iznosu od 250,00 eura kojeg tuženica potražuje s osnove pristupa punomoćnice na ročište pred zemljišnoknjižnim, Općinskim sudom u Zadru 28. kolovoza 2025. u postupku preoblikovanja zemljišne knjige. Naime odredbama ZZK-a (ranije čl. 91., sada čl. 99.) propisano je da u zemljišnoknjižnom postupku svaka stranka snosi svoje troškove.

17. Radi izloženog, odlučeno je kao u izreci.

U Zadru 24. srpnja 2026.

Sudac
Tomislav Jurlina

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave. Žalba se podnosi putem ovog suda, u 3 (tri) istovjetna primjerka.

DNA:

- tužiteljici po ŽDO Zadar
- tuženici po punomoćnici
- u spis

Broj zapisa: **9-3088b-32196**

Kontrolni broj: **0632c-cfc08-25edd**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=TOMISLAV JURLINA, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.