REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ

Poslovni broj: P-287/2022-53

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 Makarskoj, po sutkinji tog suda Mirjani Urlić, u pravnoj stvari tužiteljica – protutuženica pod 1. Tonkice Mihaljević iz Bilja, Dubrovačka 1, OIB:47730560198 i pod 2. Silvije Madunić Mihaljević iz Bilja, Dubrovačka 7, OIB 66662713902, obje zastupane po punomoćniku Vici Urliću, odvjetniku u Makarskoj, protiv tuženika - protutužitelja pod 1. Ljube Jakića iz Zagreba, Črna voda 38 A, OIB 46882893580, pod 2. Anje Milardović iz Splita, Šibenska 9, OIB 06603514187 i pod 3. Tamare Grgin iz Splita, M. Gupca 10, OIB 57730832717, svi zastupani po punomoćniku Vjekoslavu Mladineu, OIB: 86315846552, odvjetniku u Splitu, te umješača na strani tuženice pod 3. Vinka Grgina iz Zagreba, Južna obala VI 11, OIB: 62243362589, zastupan po punomoćniku Vjekoslavu Mladineu, odvjetniku u Splitu, radi stvarno – predaja – povrat, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene dana 23. rujna 2026. u nazočnosti tužitelja osobno, punomoćnika tužitelj Vice Urlića, odvjetnika u Makarskoj, tuženika pod 2. i 3. osobno te punomoćnika tuženika Vjekoslava Mladinea, ujedno i punomoćnika umješača na strani tužene pod 3., odvjetnika u Splitu, dana 2. studenoga 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi:

"Nalaže se tuženicima Ljubo Jakić iz Zagreba, Črna voda 38 A, OIB: 46882893580, Anja Milardović iz Splita, Šibenska 9, OIB: 06003514187 da tužiteljima Mihaljević Tonkica iz Bilja, Dubrovačka 1, OIB: 47730560198 i Mihaljević Silivija iz Binja, Dubrovačka 7, OIB: 66662713902 predaju u posjed, slobodan od osoba i stvari, dio nekretnine upisane kod Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska K.O. Podgora, kat. čest. 6698, ukupne površine 300 m2 i to stan oznake S5 na prvom katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice i kupaonice, površine 26,04 m2, kojem pripada i loggia površine 4,79 m2, koji stan je

prikazan na grafičkom prikazu postojećeg stanja samostalnih uporabnih cjelina koji prikaz predstavlja sastavni dio nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Inoslava Nikolića, a koji nalaz i mišljenje predstavlja sastavni dio izreke ove presude sve u roku od 15 dana.

Nalaže se tuženoj Tamara Grgin iz Splita, M. Gupca 10, OIB: 57730832717 da tužiteljicama Mihaljević Tonkica iz Bilja, Dubrovačka 1, OIB: 47730560198 i Mihaljević Silivija iz Binja, Dubrovačka 7, OIB: 66662713902 preda u posjed, slobodan od osoba i stvari, dio nekretnine upisane kod Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska, kat. čest. 6698, ukupne površine 300 m2 i to stan oznake S-3 u prizemlju koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice i kupaonice, površine 19,63 m2, kojem pripada i loggia površine 6,82 m2, koji stan je prikazan na grafičkom prikazu postojećeg stanja samostalnih uporabnih cjelina koji prikaz predstavlja sastavni dio nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Inoslava Nikolića, a koji nalaz i mišljenje predstavlja sastavni dio izreke ove presude, sve u roku od 15 dana.

Nalaže se tuženicima Ljubo Jakić iz Zagreba, Črna voda 38 A, OIB: 46882893580, Anja Milardović iz Splita, Šibenska 9, OIB: 06003514187 i Tamara Grgin iz Splita, M. Gupca 10, OIB: 57730832717 da tužiteljima Mihaljević Tonkica iz Bilja, Dubrovačka 1, OIB: 47730560198 i Mihaljević Silivija iz Binja, Dubrovačka 7, OIB: 66662713902 naknade prouzročeni trošak u iznosu od …….. EUR skupa sa zateznom kamatom, sve u roku od 15 dana."

II. Prihvaća se protutužbeni zahtjev kao osnovan, a koji glasi:
“1. Nalaže se tužiteljicama - protutuženicama da uspostave prijašnje stanje na način da sukladno pravilima struke na donjem istočnom dijelu sjeveroistočne fasade zgrade, sagrađena na nekretnini zemljišnoknjižne oznake č.br. 6698 z.k.ul. 12967 k.o. 317071 Podgora, uklone čepove koji zatvaraju dvije postojeće cijevi za dovod vode, nadalje, na svaku od tih cijevi dovoda vode postave vodomjer, te jednu cijev dovoda vode s vodomjerom spoje na cijev u zidu koja vodu odvodi dalje do stana oznake S-3 na jugoistočnom dijelu prizemlja predmetne zgrade, a drugu cijev dovoda vode s vodomjerom spoje na cijev u zidu koja vodu odvodi dalje do stana oznake S-5 na jugoistočnom dijelu prvog (najvišeg) kata predmetne zgrade, i time omoguće urednu vodoopskrbu navedenih stanova, te se ujedno nalaže tužiteljicama-protutuženicama da prestanu prekidati prethodno opisane vodovodne cijevi i s njih uklanjati vodomjere, odnosno prestanu onemogućavati urednu vodoopskrbu navedenih stanova, i time uznemiravati tuženicu-protutužiteljicu pod 3. i umješača Vinka Grgina u njihovom pravu vlasništva, svakog za 1/2 dijela, navedenog stana na jugoistočnom dijelu prizemlja navedene zgrade, te tuženike-protutužitelje pod 1. i 2. u njihovom pravu vlasništva, svakog za 1/2 dijela, navedenog stana na jugoistočnom dijelu prvog (najvišeg) kata navedene zgrade, sve u roku od 15 dana.

2. Utvrđuje se da su tuženici-protutužitelji pod 1. i 2. suvlasnici na jednake dijelove posebnog dijela nekretnine - stana oznake S-5, koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice i kupaonice, površine 26,04 m2, kojem pripada i loggia površine 4,79 m2, sve na jugoistočnom dijelu prvog kata zgrade sagrađene na

nekretnini zemljišnoknjižne oznake č.br. 6698 z.k.ul. 12967 k.o. 317071 Podgora, koje vlasništvo posebnog dijela je u smislu čl. 370. st. 4. ZVDSP uspostavljeno i neodvojivo povezano s suvlasničkim dijelom od 30/305 dijela cijele nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom, označene kao č.br. 6698, ukupne površine 300 m2, od čega dvorište 144 m2 i stambena zgrada 156 m2, z.k.ul. 6308 k.o. 317071 Podgora, pa se tuženici-protutužitelji pod 1. i 2. ovlašćuju temeljem ove presude zatražiti i postići uknjižbu navedenog prava vlasništva u zemljišnu knjigu, uz istodobno brisanje suvlasničkog dijela od 30/305 sa imena tužiteljica-protutuženica, što su tužiteljice-protutuženice dužne trpjeti.

3. Utvrđuje se da su tuženica-protutužiteljica pod 3. i umješač Vinko Grgin suvlasnici na jednake dijelove posebnog dijela nekretnine - stana oznake S-3, koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka i blagovaonice i kupaonice, površine 19,63 m2, kojem pripada i loggia površine 6,82 m2, sve na jugoistočnom dijelu prizemlja zgrade sagrađene na nekretnini zemljišnoknjižne oznake č.br. 6698 z.k.ul. 12967 k.o. 317071 Podgora, koje vlasništvo posebnog dijela je u smislu čl. 370. st. 4. ZVDSP uspostavljeno i neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelom od 25/305 dijela cijele nekretnine koja se sastoji od zemljišta sa zgradom, označene kao č.br. 6698, ukupne površine 300 m2, od čega dvorište 144 m2 i stambena zgrada 156 m2, z.k.ul. 6308 k.o. 317071 Podgora, pa se tuženica-protutužiteljica pod 3. ovlašćuje temeljem ove presude zatražiti i postići uknjižbu navedenog prava vlasništva u zemljišnu knjigu, uz istodobno brisanje suvlasničkog dijela od 25/305 sa imena tužiteljica-protutuženica, što su tužiteljice-protutuženice dužne trpjeti."

III. Nalaže se tužiteljicama - protutuženicima da naknade tuženicima - protutužiteljima te umješaču troškove postupka u iznosu od 6.420,00 eur, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja prvostupanjske odluke pa do isplate i to po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. U tužbi podnesenoj ovom sudu dana navodi se kako su tužiteljice suvlasnice nekretnine upisane kod Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska, Katastarska općina: 317071, Podgora, broj ZK uloška 6308, kat. čestice 6698, upisanih suvlasnika Mihaljević Tonkica i Madunić Mihaljević Silvijasvaka za ½ dijela.
Predmetnu nekretninu tužiteljice stekle su na temelju Ugovora o kupoprodaji, koji su dana 19. kolovoza 2014. kao kupci sklopili s prodavateljima Borjankom Stanković i Miljenkom Franićem. Toč. III ugovora prodavatelji su jamčili da je nekretnina opisana u toč. I. tužbe njihovo isključivo vlasništvo.
Na taj način nesporno je dokazano suvlasništvo nekretnine u odnosu na tužiteljice.
Tuženici bez pravne osnove, samovlasno i neovlašteno nalaze se u posjedu dijela nekretnine opisane pod toč. I. tužbe i to tuženici Ljubo Jakić i Anja Milardović u neovlaštenom su posjedu apartmana u projektnoj dokumentaciji oznake S5, koji se

sastoji od kuhinje, dnevnog boravka i blagovaone površine 18,24 m2, kupaonice površine 3,93 m2 i lođe površine 6,12 m2, ukupne površine od 28,29 m2, a koji se nalazi na drugom katu nekretnine, a tužena Tamara Grgin u neovlaštenom je posjedu apartmana u projektnoj dokumentaciji oznake S3, koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka i blagovaone površine 15,51 m2, kupaonice površine 3,93 m2 i lođe površine 6,82 m2, ukupne površine od 26,26 m2, a koji se nalazi na prvom katu nekretnine. U svrhu mirnog rješenja spora punomoćnik tužiteljica dopisima od 18. listopada 2021. godine pokušao je mirnim putem riješiti nastali spor s tuženicima, ali bezuspješno.

2. U odgovoru na tužbu tuženici osporavaju činjenične navode tužiteljica, protive se tužbenim zahtjevima, te predlažu da tužbeni zahtjevi budu odbijeni kao neosnovani. Tužiteljice nisu vlasnice dijelova nekretnine č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora za koje u ovom parničnom postupku traže da im se predaju u posjed, uz napomenu da tužiteljice prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji od 19. travnja 2014. kao ni nakon toga nisu postupale u dobroj vjeri, te su znale da su predmetni dijelovi č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora u vlasništvu i posjedu tuženika, te tužiteljice nikad nisu ni bile stupile u posjed tih dijelova nekretnine č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora, koji ujedno predstavljaju samostalne uporabne cjeline.
Tužiteljice nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji od 19. travnja 2014. tuženicima uopće nisu osporavali vlasništvo predmetnih dijelova nekretnine č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora, te su tužiteljice sa protupravnim ponašanjem započele tek 2020. g. kada su bez suglasnosti tuženika uklonili posebne vodomjere za stambene cjeline na 1. i 2. katu koji su u vlasništvu tuženika, te prekinuli dotok vode tuženicima, očito u namjeri da šikaniraju tuženike.
Tuženik pod 1. Ljubo Jakić i tuženica pod 2. Anja Milardović su zajedno isključivi vlasnici i posjednici stambene cjeline na drugom katu u troetažnoj zgradi na čestici č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora zajedno s dijelom parkirališta, te sukladno načelu jedinstva nekretnina i odgovarajući suvlasnički dio cijele navedene nekretnine (izvanknjižno vlasništvo).
Tuženici pod 1. i 2. odnosno njihovi prednici su vlasništvo tog dijela nekretnine stekli temeljem valjanih pravnih poslova kojima je cilj stjecanje vlasništva, te građenjem u dogovoru sa Ljubicom Jakić, a podredno i putem dosjelosti, o čemu se više navodi u sljedećim točkama ovog odgovora.
Tuženica pod 3. Tamara Grgin te njen brat Vinko Grgin su zajedno isključivi vlasnici stambene cjeline na prvom katu u troetažnoj zgradi na čestici č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora, te sukladno načelu jedinstva nekretnina i odgovarajući suvlasnički dio cijele navedene nekretnine (izvanknjižno vlasništvo).
Tuženica pod 3. te Vinko Grgin odnosno njihovi prednici su vlasništvo tog dijela nekretnine stekli temeljem valjanih pravnih poslova kojima je cilj stjecanje vlasništva, te građenjem u dogovoru sa Ljubicom Jakić, a podredno i putem dosjelosti, o čemu se više navodi u sljedećim točkama ovog odgovora. Tuženik pod 1. Ljubo Jakić i tuženica pod 2. Anja Milardović kao potomci i slijednici njihova djeda pok. Ljubomira Jakića (koji je brat Ljubice Jakić, koja je prethodno bila uknjižena u zemljišnu knjigu kao vlasnica č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora) i bake Danice Mande Jakić rođ. Lovreta vlasnici su i posjednici etažne stambene cjeline na drugom katu u zgradi na čestici č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora (koju stambenu cjelinu tužitelji u tužbi

označavaju kao apartman oznake S5) zajedno s dijelom parkirališta, te ujedno sukladno načelu jedinstva nekretnina i vlasnici odgovarajućeg suvlasničkog dijela cijele nekretnine.
Naime, njihov pok. djed Ljubomir Jakić temeljem ugovora od 19. 03. 1977. o gradnji kojeg je bio sklopio sa svojom sestrom Ljubicom Jakić još 1977. je izgradio i stekao u vlasništvo i posjed navedenu etažnu stambenu cjelinu s dijelom parkinga, te su od tada Ljubomir Jakić i njegova supruga Danice Mande Jakić, te njihovi pravni sljednici u kontinuiranom neposrednom, samostalnom, vlasničkom, zakonitom, istinitom i poštenom posjedu te etažne stambene cjeline i dijela parkirališta. S obzirom da je navedena stambena cjelina s dijelom parkinga stečena radom za vrijeme trajanja bračne zajednice djeda Ljubomira Jakića i bake Danice Mande Jakić, to je ta imovina zajednička bračna stečevina istih.
Ugovor od 19. 03. 1977. g. u cijelosti je izvršen prije stupanja na snagu ZOVO-a, te se ukazuje da je Vrhovni sud Republike Hrvatske još u rješenju broj Rev-250/90 bio zauzeo pravno shvaćanje da se u primjeni pravnih pravila OGZ-a vlasništvo nekretnine na temelju pravnog posla moglo steći i bez upisa u zemljišne knjige ako je ugovor bio izvršen.
Tužiteljice nikad nisu posjedovale navedenu etažnu stambenu cjelinu te su od početka upoznate sa izvanknjižnim vlasništvom i posjedom tuženika pod 1. i 2.. Štoviše majka tuženika pod 1. i pod 2. Gorana Jakić kao suvlasnica navedene nekretnine svojedobno im je bila izdala suglasnost od 16. 01. 2015. g. za rekonstrukciju objekta (OV-528/2015) koja se prilaže. Tužiteljice u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji, te podnošenja prijedloga za uknjižbu u zemljišnu knjigu nisu bile u dobroj vjeri niti su to sada.
Podredno, u slučaju ako prednici tuženika pod 1. i pod 2. vlasništvo predmetnog dijela nekretnine nisu bili stekli temeljem pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva odnosno građenjem u dogovoru s Ljubicom Jakić, onda su tuženici pod 1. i pod 2. odnosno njihovi prednici vlasništvo predmetnog dijela nekretnine stekli putem dosjelosti budući su počevši od 1977. g. dakle preko 40 godina u kontinuiranom neposrednom, samostalnom, vlasničkom, zakonitom, istinitom i poštenom posjedu predmetne etažne stambene cjeline i dijela parkirališta.
Tuženica pod 3. Tamara Grgin i njen brat Vinko Grgin, kao potomci i slijednici njihova djeda Dragomira (Drage) Terzića i bake Dragice Milice Terzić rođ. Jakić (koja je sestra Ljubice Jakić, koja je prethodno bila uknjižena u zemljišnu knjigu kao vlasnica) vlasnici su i posjednici etažne stambene cjeline (garsonijere) na prvom katu u zgradi na čestici č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora (koju stambenu cjelinu tužitelji u tužbi označavaju kao apartman oznake S3), te ujedno sukladno načelu jedinstva nekretnina i vlasnici odgovarajućeg suvlasničkog dijela cijele nekretnine.
Naime, njihov pok. djed Drago Terzić kupio je od Ljubice Jakić navedenu etažnu stambenu cjelinu, novčanim sredstvima koja su predstavljala bračnu stečevinu njega i njegove supruge Dragice Milice Terzić rođ. Jakić, što proizlazi iz potvrde od 05. 02. 1973. g. u kojoj se pored ostalog iznad imena "Terzić Drago" nalazi riječ: "Vlasnici:", koji ugovor je odmah u cijelosti izvršen, te su od tada Drago Terzić i Dragica Milica Terzić rođ. Jakić, kao i njihovi pravni sljednici, u kontinuiranom neposrednom, samostalnom, vlasničkom, zakonitom, istinitom i poštenom posjedu te etažne stambene cjeline.

Navedenim ugovorom dogovoreno je da kupci kupljenu garsonijeru ne mogu založiti, te da Ljubica Jakić ima pravo prvokupa.
Ugovor o kojem svjedoči pisana potvrda od 05. 02. 1973. u cijelosti je izvršen (etažna stambena cjelina - garsonijera - na prvom katu je izgrađena novcima koje je Ljubici Jakić dao Drago Terzić, te je Drago Terzić zajedno sa svojom suprugom Dragicom Milicom Terzić rođ. Jakić stupio u neposredni vlasnički posjed iste) prije stupanja na snagu ZOVO-a.
Tužiteljice nikad nisu posjedovale navedenu etažnu stambenu cjelinu (garsonijeru) te su od početka upoznate sa izvanknjižnim vlasništvom i posjedom tuženice pod 3. i njenog brata Vinka Grgina. Tužiteljice u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji, te podnošenja prijedloga za uknjižbu u zemljišnu knjigu nisu bile u dobroj vjeri niti su to sada.
Podredno, u slučaju ako prednici tuženice pod 3. i Vinka Grgina vlasništvo predmetnog dijela nekretnine nisu bili stekli temeljem pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva, odnosno građenjem u dogovoru s Ljubicom Jakić, onda su tuženica pod 3. i Vinko Grgin odnosno njihovi prednici vlasništvo predmetnog dijela nekretnine stekli putem dosjelosti budući su počevši od 1973. g. dakle preko 40 godina u kontinuiranom neposrednom, samostalnom, vlasničkom, zakonitom, istinitom i poštenom posjedu predmetne etažne stambene cjeline.

3.1. Podneskom od 24. ožujka 2023. punomoćnik tuženika pod 1., 2. i 3. podnio je protutužbu te naveo kako Vinko Grgin ima pravni interes da tužena - protutužiteljica pod 3. Tamara Grgin uspije u parnici. Isti je naveo kako je izvanknjižni suvlasnik za 1/2 dijela posebnog dijela nekretnine i to stambene cjeline (garsonijere) na prvom katu u troetažnoj zgradi na čestici č.br. 6698, zk. ul. 6308, k.o. Podgora, što proizlazi iz priloženog rješenja Općinskog suda u Splitu br. O-527/23 od 09. 02. 2023. g. iza pok. Dragomira Terzića o naknadno pronađenoj imovini - izvanknjižnom vlasništvu stambene cjeline na prvom katu predmetne zgrade.
S obzirom da su tužiteljice-protutuženice u 2020. g., a što su tuženici-protutužitelji saznali 25. 04. 2020. g., na donjem istočnom dijelu sjeveroistočne fasade predmetne troetažne zgrade, sagrađene na nekretnini zemljišnoknjižne oznake č.br. 6698 z.k.ul. 6308 k.o. 317071 Podgora, bespravno, bez znanja i suglasnosti tuženika-protutužitelja pod 1. i 2., kao vlasnika, svakog za 1/2 dijela, posebnog dijela nekretnine - stambene cjeline na jugoistočnom dijelu drugog kata navedene troetažne zgrade, i bespravno, bez znanja i suglasnosti tuženice-protutužiteljice pod 3. i umješača Vinka Grgina kao vlasnika, svakog za 1/2 dijela, posebnog dijela nekretnine - stambene cjeline na jugoistočnom dijelu prvog kata navedene troetažne zgrade, prekinuli dvije postojeće cijevi za dovod vode u navedene stambene cjeline u vlasništvu tuženika-protutužitelja i umješača, uklonili vodomjere sa istih, postavili čepove koji zatvaraju dvije postojeće cijevi za dovod vode, i time onemogućili urednu vodoopskrbu navedenih stambenih cjelina, uznemirujući time tuženike-protutužitelje i umješača u njihovom vlasništvu tih stambenih cjelina, a što proizlazi iz do sada tijekom postupka navedenih činjenica i dokaza koje je predloženo izvesti u dosadašnjem tijeku postupka, nadalje iz dokaza očevidom s građevinskim vještačenjem kojeg se predlaže izvesti, te iz činjenica i dokaza koji se navode, predlažu ili prilažu ovim podneskom, to tuženici-protutužitelji podnose protutužbu

protiv tužiteljica-protutuženica za uspostavu prijašnjeg stanja i nalaganje prestanka uznemiravanja, s čime je umješač suglasan.
3.2. O sudjelovanju umješača sud je odlučio na raspravnom zapisniku od 19. travnja 2023. prihvaćajući sudjelovanje Vinka Grbina iz Zagreba, Južna obala VI. 11 kao umješača na strani tužene pod 3.
3.3. Naime, odredbom čl. 206. st. 1. ZPP-a propisano je da osoba koja ima pravni interes da u parnici koja teče među drugim osobama jedna od stranaka uspije u toj parnici, može se pridružiti toj stranci.
Temeljem čl. 206. st. 2. ZPP-a umješač može stupiti u parnicu u tijeku cijelog postupka sve do pravomoćnosti odluke o tužbenom zahtjevu, te u tijeku postupka nastavljenog podnošenjem izvanrednoga pravnog lijeka.
Nadalje, odredbom čl. 207. ZPP-a propisano je da svaka stranka može osporiti umješaču pravo da sudjeluje u postupku i predložiti da se umješač odbije, a sud može i bez izjašnjenja stranaka odbiti sudjelovanje umješača ako utvrdi da ne postoji pravni interes umješača. Do pravomoćnosti rješenja kojim se odbija sudjelovanje umješača umješač može sudjelovati u postupku i njegove parnične radnje ne mogu se isključiti. Protiv odluke suda kojom prihvaća sudjelovanje umješača nije dopuštena posebna žalba.
3.4. Premet tužbe je predaja u posjed nekretnine, koja je u u suposjedu i Vinka Grbina, slijedom čega isti ima pravni interes da se uključi u postupak na strani tuženika.

Stoga, razvidno je da Vinko Grbin ima pravni interes za sudjelovanje u parnici u svojstvu umješača na stani tuženika, pa je stoga njemu i dozvoljeno miješanje u ovoj pravnoj strani.
3.4. Na raspravnom zapisniku od 19. travnja 2023. punomoćnik tužitelja se protivio protutužbi.

4. Dana 5. svibnja 2023. zaprimljena je proširena protutužba tuženika – protutužitelja. Ako tuženici i umješač ne bi bili vlasnici, tada bi bili predmnjevani vlasnici s jačim pravom nego tužitelji. Tužitelji tužbom nisu obuhvatili umješača Vinka Grgina, iako je i on zajedno sa tuženicom pod 3. u suposjedu posebnog dijela nekretnine - stana na jugoistočnom dijelu prvog kata, predmetne troetažne zgrade odnosno nekretnine.
Umješač Vinko Grgin je suglasan i potvrđuje sve dosadašnje navode i prijedloge tuženika-protutužitelja iz dosadašnjeg tijeka postupka, te i iz ovog podneska. Slijedom svega gore navedenog, te činjenica i dokaza koje su tuženici-protutužitelji naveli i predložili u dosadašnjem tijeku postupka, što se dopunjuje na način da se predlaže da se građevinskim vještačenjem dodatno utvrde posebni dijelovi nekretnine - samostalne uporabne cjeline, te njihove korisne vrijednosti, te korisne vrijednosti cijele nekretnine, te imajući na umu odredbe čl. 189. ZPP-a, čl. 46. i 70. ZVDSP, to tuženici-protutužitelji proširuju protutužbeni zahtjev, tražeći pored ostalog utvrđenja prava vlasništva, koje predstavlja prethodno pitanje.

5. Podneskom od 26. svibnja 2023. punomoćnik tužitelja - protutuženika smatra da je podneskom od 5. svibnja 2023. postavljen protutužbeni zahtjev drugačijim od već postavljen, te se protivi njegovom preinačenju, pa isto predlaže odbaciti iz razloga navedenih odredbama ZPP-a ili utvrditi njegovu neosnovanost.

6. Na raspravnom zapisniku od 2. lipnja 2023. dopuštena je preinaka protutužbe prema zahtjevu postavljenom u podnesku od 5. svibnja 2023., koji je postavljen prije zaključenja prethodnog postupka, sukladno odredbi čl. 190. st. 3. Zakona o parničnom postupku ("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., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., dalje ZPP), budući da sud smatra da je isto svrsishodno za konačno rješenje odnosa među strankama.
Naime, tijekom postupka tuženici – protutužitelji su podnijeli pravu vlasničku tužbu, te je pitanje vlasništva predstavljalo prethodno pitanje za odlučivanje o tužbenom zahtjevu. Stoga, budući je sud morao odlučivati o pitanju suvlasništva tuženika – protutužitelja, ovaj sud smatra da je svrsishodno radi razrješenja konačnog odnosa među strankama dozvoliti navedenu preinaku tužbe, sve imajući u vidu načelo efikasnosti i svrsishodnosti.
Za istaknuti je da je preciziranje tužbenog zahtjeva uslijedilo nakon zaprimanja dopunskog nalaza i mišljenja vještaka, slijedom čega stranke bez svoje krivnje nisu mogle ranije istaknuti takav tužbeni zahtjev. Preciziranje tužbenog zahtjeva prema nalazu i mišljenju vještaka dopuštena preinaka tužbenog zahtjeva, što je potvrđeno presudom Europskog suda za ljudska prava Vugdelija protiv Hrvatske.

7. U tijeku postupka sud je izveo dokaz pregledom izvatka iz zemljišne knjige broj 6308, ugovora o kupoprodaji od 19. kolovoza 2014., preslika projektne dokumentacije nekretnine, e-mail korespondencija odvj. Vjekoslav Mladineo i odvj. Damir Zagoršćak, poziva za utvrđenje valjanosti prava posjeda i razrješenja međusobnih odnosa upućenog Ljubi Jakiću od 18. listopada 2021., poziva za utvrđenje valjanosti prava posjeda i razrješenja međusobnih odnosa upućenog Tamari Grgin od 18. listopada 2021., rješenje o nasljeđivanju OS u Splitu br. O-507/92 od 26. 08. 1992. g. iza pok. Ljubomira Jakića, rješenje o nasljeđivanju OS u Splitu br. O-2263/95 od 13. 02. 1996. g. iza pok. Slobodana Jakića, rješenje o nasljeđivanju OS u Splitu br. O-1880/05 od 29. 09. 2006. g. iza smrti pok. Danice Mande Jakić, poziv od 20. 08. 2021. g. u ost. post. br. O-2545/21 iza pok. Gorane Jakić, e-podnesak nasljednika Ljube Jakića i Anje Milardović od 16. 03. 2022. g. u ost. post. br. O-2545/21 iza pok. Gorane Jakić, nasljednička izjava i punomoć Iskre Krešić-Jurić od 26. 04. 2022. g. (OV-1280/22), e-izvadak iz zem. knjige - č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora - pov. prikaz, ugovor od 19. 03. 1977. g. o gradnji sklopljen između Ljubice Jakić i Ljubomira Jakića, uplatnica Ljube Jakića od 17. 08. 1977. g. za odvoz smeća u korist kom. pod. Podgora, priznanica od 18. 08. 1977. g. o uplati Ljube Jakića doprinosa za korištenje grad. zemljišta za II. polug. 1977., rješenje Elektrobiokovo od 14. 05. 1979. g. o elektroenergetskoj suglasnosti, rješenje Općine Makarska od 19. 08. 1980. g. o utvrđenju komunalne naknade, rješenje Mjesne zajednice Podgora od 20. 10. 1980. g. o samodoprinosu za izgradnju kanalizacije, rješenje Elektrobiokovo od 31. 07. 1987. g. o elektroenergetskoj suglasnosti, račun Elektrobiokovo od 31. 07. 1987. g. za povećanje angažirane snage,
Račun Elektrobiokovo od 09. 11. 1987. g. za rekonstrukciju el. priključka, uplatnica Ljubomira Jakića od 09. 12. 1987. g. za rekonstrukciju el. priključka, 18-porezno rješenje Općine Podgora od 21. 10. 2008. g. na ime Gorane Jakić za kuću za odmor,

suglasnost suvlasnice Gorane Jakić od 16. 01. 2015. g. izdana suvlasnicima Tonkici i Silviji Mihaljević za rekonstrukciju objekta (OV-528/15), e-mail odvjetnika Vjekoslava Mladinea od 19. 10. 2021. g. upućen odvjetniku Damiru Zagoršćaku u vezi stambene cjeline u vlasništvu Ljube Jakića i Anje Milardović, podnesak Ljube Jakića, Anje Milardović i Iskre Krešić-Jurić od 01. 08. 2022. g. radi donošenja dopunskog rješenja o nasljeđivanju u predmetu OS u Splitu br. O-507/92, potvrda Primitka Posiljke u pogledu podneska od 01. 08. 2022. g., rješenje o nasljeđivanju OS u Splitu br. O-760/00 od 30. 11. 2000. g. iza pok. Dragomira Terzića, rješenje o nasljeđivanju OS u Splitu br. O-2256/94 od 29. 12. 1998. g. iza pok. Dragice Milice Terzić, rješenje o nasljeđivanju OS u Splitu br. O-2734/18 od 31. 10. 2018. g. iza smrti pok. Mire Grgin, e-izvadak iz zem. knjige - č.br. 6698 z.u. 6308 k.o. Podgora - pov. prikaz, potvrda Ljubica Jakić bez datuma o primitku novca od Drage Terzića za gradnju garsonjere, potvrda Ljubice Jakić od 05. 02. 1973. g., uplatnice poreza na kuću za odmor za 1994-1996 na ime Mire Grgin (kći Drage i Dragice Terzić, odnosno majka Tamare i Vinka Grgina), porezno rješenje od 05. 10. 2006. g. za porez na kuću za odmor na ime Mire Grgin (kći Drage i Dragice Terzić, odnosno majka Tamare i Vinka Grgina), uplatnica HEP-a iz 2017. koji glasi na ime Mire Grgin (kći Drage i Dragice Terzić, odnosno majka Tamare i Vinka Grgina), e-mail odvjetnika Vjekoslava Mladinea od 19. 10. 2021. g. upućen odvjetniku Damiru Zagoršćaku u vezi stambene cjeline u vlasništvu Tamare Grgin i Vinka Grgina, rješenje OS u Splitu br. O-3846/22 od 03. 10. 2022. g. iza pok. Ljubomira Jakića o naknadno pronađenoj imovini - izvanknjižnom vlasništvu stambene cjeline na drugom katu predmetne zgrade, potvrda pravomoćnosti rješenja OS u Splitu br. O-3846/22, rješenje OS u Splitu br. O-527/23 od 09. 02. 2023. g. iza pok. Dragomira Terzića o naknadno pronađenoj imovini - izvanknjižnom vlasništvu stambene cjeline na prvom katu predmetne zgrade, potvrda pravomoćnosti rješenja OS u Splitu br. O-527/23, Whatsap poruka Tamare Grgin od 25. 04. 2020. g. poslana rodici Anji Milardović s pet fotografija snimljenih 25. 04. 2020. g. o prekinutim vodovodnim cijevima, što su tuženici saznali tog dana, fotografija br. 1 od 25. 04. 2020. g., fotografija br. 2 od 25. 04. 2020. g., fotografija br. 3 od 25. 04. 2020. g., fotografija br. 4 od 25. 04. 2020. g., fotografija br. 5 od 25. 04. 2020. g., fotografije br. 1 do 4 radova na sanaciji odvoda vode u predmetnoj zgradi, u sufinanciranju kojih su sudjelovali tuženici kao izvanknjižni suvlasnici predmetne nekretnine i izvanknjižni vlasnici posebnih dijelova predmetne nekretnine, fotografije br. 5 do 8 radova na sanaciji odvoda vode u predmetnoj zgradi, u sufinanciranju kojih su sudjelovali tuženici kao izvanknjižni suvlasnici predmetne nekretnine i izvanknjižni vlasnici posebnih dijelova predmetne nekretnine, fotografije br. 9 do 11 radova na sanaciji odvoda vode u predmetnoj zgradi, u sufinanciranju kojih su sudjelovali tuženici kao izvanknjižni suvlasnici predmetne nekretnine i izvanknjižni vlasnici posebnih dijelova predmetne nekretnine, potvrda PBZ od 06. 07. 2018. g. o uplati Tamare i Vinka Grgina putem Marijane Grgin troškova radova na sanaciji odvoda vode u predmetnoj zgradi, očevidom na licu mjesta uz sudjelovanje sudskog vještaka Gorana Kukavice i Inoslava Nikola te pregledom njihova nalaza i mišljenja, te dopune nalaza i mišljenja, saslušanjem svjedoka Ivice Mihaljevića, Igora Mihaljevića, Stjepana Milardovića, Jakova Lovrete, Jerne Radojković, Kažimira Jakića, povijesnog prikaza zk ul. 12967, te saslušanjem tužiteljice-protutužene pod 1., 2., tužene-protutužiteljice pod 2., pod 3.

8. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno, kao svih dokaza zajedno te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, a sukladno odredbi čl. 8. ZPP-a ovaj sud smatra da tužbeni zahtjev nije osnovan, dok je konačno postavljeni protutužbeni zahtjev osnovan.

9. Predmet tužbe je zahtjev tužitelja za povratom posjeda stambenih jedinica oznake S3 i S5 na grafičkom prikazu postojećeg stanja samostalnih uporabnih cjelina koji prikaz predstavlja sastavni dio nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Inoslava Nikolića. Predmet protutužbe je utvrđenje prava vlasništva tuženika – protutužitelja stambenih jedinica oznake S3 i S5 na grafičkom prikazu postojećeg stanja samostalnih uporabnih cjelina koji prikaz predstavlja sastavni dio nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Inoslava Nikolića, kao i uspostava ranijeg stanja glede vodovodnih cijevi.

10. Tijekom postupka nije bilo sporno da su tužiteljice kupile predmetnu nekretninu i da su one upisane kao vlasnice nekretnine upisane kod Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižni odjel Makarska, Katastarska općina: 317071, Podgora, broj ZK uloška 6308, kat. čestice 6698, svaka za ½ dijela. Nije sporno da u posjedu jedinica označenih kao S3 i S5 su tuženici i umješač.

11. Sporno je jesu li protutužitelji vlasnici jedinica oznake S3 i S5, te ukoliko jesu može li se njihovo pravo vlasništva suprotstaviti uknjiženom vlasništvu tužiteljica. Također je sporno imaju li ovlaštenje tražiti uspostavu ranijeg stanja glede vodovodnih cijevi.

12. Čitanjem rješenja o nasljeđivanju iza pok. Jakić Ljubomira donesenog po Općinskom sudu u Splitu pod brojem O-507/92 utvrđeno je kako su nasljednici istog Jakić Danica, Jakić Slobodan, Krešić Jurić Iskra.
Čitanjem rješenja o nasljeđivanju iza pok. Jakić Slobodana pok. Ljube donesenog po Općinskom sudu u Splitu pod brojem O-2263/95 utvrđeno je kako su nasljednici istog Jakić Gorana, Jakić Ljubo i Jakić Anja,
Čitanjem rješenja o nasljeđivanju iza pok. Dragomira Terzića pok. Bože donesenog po Općinskom sudu u Splitu pod brojem O-760/00 utvrđeno je kako su nasljednici istog Nevenka Žburin i Mira Grgin.
Čitanjem rješenja o nasljeđivanju iza pok. Dragice Milice Terzić ž. Dragomira rođ. Jakić pok. Ivana donesenog po Općinskom sud u Splitu pod brojem O-2256/04 utvrđeno je kako je nasljednica istog Mira Grgin.
Čitanjem rješenja o nasljeđivanju iza pok. Grgin (Dragomira) Mira r. Tertić donesenog po javnom bilježniku iz Splita Teo Karabotić - Milovacu pod brojem O-2734/18 utvrđeno je kako su nasljednici istog Grgin Vinka i Grgin Tamara.
Pregledom rješenja O-3846/2022 Općinskog suda u Makarskoj o naknadno pronađenoj imovini iza pok. Ljubomira Jakića, utvrđeno je kako je naknadno pronađena imovina raspoređena na Ljubu Jakića i Anju Milardović.
Uvidom u izvadak zemljišnih knjiga broj 6308 utvrđeno je da je u isti upisana kat. čest. 6698 i da su kao suvlasnice upisane Tonkica Mihaljević i Silvija Madunić Mihaljević, svaka za 1/2.

Uvidom u ugovor o kupoprodaji sklopljen dana 19.8.2014. između Borjanke Stanković i Miljenka Franić kao prodavatelja te Tonkice Mihaljević i Silvije Madunić Mihaljević kao kupaca utvrđeno je da su njime prodavatelji u cijelosti prodali svoje suvlasničke dijelove, a kupci iste na jednake dijelove kupili i to nekretnine upisane u zk. ul. 6308 k.o. Podgora kčbr. 6698 a na kojem je sagrađena obiteljska kuća koja se sastoji od prizemlja i dva kata. Potpisi stranaka ovjereni su od strane javnog bilježnika u Makarskoj Ante Barbića pod brojem Ov-10091/2014 dana 19.8.2014. Ugovoru priložen zahtjev za rješenje o izvedenom stanju odnosno priložen je tlocrt predmetne kuće koja se sastoji od suterena, prizemlja i kata.
Uvidom u korespondenciju između punomoćnika tužiteljica i punomoćnika tuženika utvrđeno je da su isti kroz 2021. pregovarali o mirnom rješenju spora.
Uvidom u povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga za predmetnu nekretninu utvrđeno je da je ista bila upisana na ime Ljubice Jakić pk. Ivana iz Podgore, daljnji vlasnici su bili Matko Jurišić, zatim Borjanka Stanković i Miljenko Franić te potom sadašnje suvlasnice Tonkica Mihaljević i Silvija Madunić Mihaljević.
Uvidom u ugovor sklopljen između Ljubice Jakić pok. Ivana kao vlasnice i njenog brata Ljubomora Jakića pok. Ivana kao korisnika, uz prisustvo svjedoka Jure Jakića i Kate Sumić utvrđeno je da je isti sklopljen u Podgori dana 19. ožujka 1977. i da je istim vlasnica odobrila korisniku da može vlastitim sredstvima nastaviti gradnju jedne sobe, kuhinje i wc za sebe i svoje nasljednike, na drugom katu između stambenih zgrada vlasnice i Radojković Miljenka, tako da ima pravo koristiti nedovršene stepenice i priključiti se na postojeću vodovodnu i električnu instalaciju te koristiti kanalizaciju i dio parkirališta ispred kuće.
Uvidom u priznanicu utvrđeno je da je Ljubo Jakić 1977. platio doprinos za korištenje gradskog zemljišta u visini od 24,00 dinara. Uvidom u rješenje o elektroenergetskoj suglasnosti, izdanom 14. svibnja 1977. utvrđeno je da se potrošaču Ljubomiru Jakiću izdaje suglasnost i to za objekt zajednička stambena kuća, jedna garsonijera. Uvidom u rješenje općine Makarska izdanom 19. kolovoza 1980. utvrđeno ja da se Ljubi Jakiću vlasniku obiteljsko stambeno prostora u Podgori utvrđena komunalna naknada za korištenje uređenja građevinskog zemljišta u mjesečnom iznosu od 4.94 dinara. Uvidom u rješenje mjesne zajednice Podgora izdanom 20. listopada 1980. utvrđeno je da je Ljubi Jakiću vlasniku zgrade – stana utvrđen samodoprinos za izgradnju kanalizacije u Podgori. Uvidom u porezno rješenje općine Podgora izdano 21. listopada 2008. utvrđeno je da je poreznom obvezniku Gorani Jakić utvrđen općinski porez na kuću za odmor za 2008. godinu u iznosu od 202,50 kn.
Uvidom u suglasnost za rekonstrukciju objekta izdanu u Splitu dana 16. siječnja 2015. utvrđeno je da Gorana Jakić suglasna da dozvoli pravo rekonstrukcije (dogradnje i nadogradnje) objekta u Podgori na čest. zem. 6698 k.o. Podgora suvlasnicima Tonkica Mihaljević i Silvija Mihaljević. Potpis Gorane Jakić ovjeren je od strane javnog bilježnika u Splitu Zrinke Milić Štrkalj pod brojem Ov - 528/15 dana 16. siječnja 2015.
Uvidom u potvrdu potpisanu od strane Ljubice Jakić utvrđeno je da se istom potvrđuje da je od Terzić Drage dobila iznos od 7.500,00 ND-a za gradnju garsonijere uz njenu kuću i to sprat.
Uvidom u potvrdu izdanu od vlasnika Ljubice Jakić, koja je i potpisana te Drage Terzića ili Mire Grgin, koja nije potpisana, a koja je potpisana od strane svjedoka Gorana Jakić i Tlde Jakić utvrđeno je da se istom potvrđuje da je od Drage Terzića

dobila 30.000,00 ND u razmaku od 1969. – 1971. za izgradnju garsonijere veličine 4 x 4 i klozeta 3 x 1,5, koja soba se nalazi istočno od stana na prvom katu i kao takva pripada sastavu kuće, jer je struja i voda zajednička.
Uvidom u priznanice utvrđeno je da je Mira Grgin plaćala porez na kuću za odmor za 1996., 1985. i 1994.
Uvidom u porezno rješenje izdano od općine Podgora dana 5. listopada 2006. utvrđeno je da je poreznom obvezniku Miri Grgin utvrđen općinski porez na kuću za odmor za 2006. u iznosu od 210,00 kn.
Uvidom u rješenje Općinskog suda u Split broj O-3846/22 od dana 3. listopada 2022. utvrđuje se kao sastav ostavinske imovine kao naknadno pronađena imovina iza pok. Ljubomira Jakića sačinjava kat. čest. zgr. 6698, upisana u ZK uložak 6308, za K.O. Podgoru i to stambena cjelina na drugom katu troetažne zgrade zajedno s dijelom parkirališta uz odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, kao izvanknjižno vlasništvo ostavitelja te je ista raspoređena Ljubi Jakiću i Ani Milardović.
Uvidom u rješenje općinskog suda u Splitu broj O-527/23 utvrđeno je da je iza pok. Dragomira Terzića ostala kao naknadno pronađena imovina i to stambena cjelina na prvom katu u troetažnoj zgradi na čbr. 6698 zk. ul. 6308 K.O. Podgora i to odgovarajući suvlasnički dio cijele navedene nekretnine kao izvanknjižno vlasništvo ostavitelja za cijelo i njegovim nasljednicima su proglašeni brat i sestra Tamare Grgin i Vinko Grgin.
Uvidom u ispis WhatsApp poruke utvrđeno je da su dana 25. travnja 2020. snimljen fotografije prekinutog dotoka vode. Uvidom u fotografije koje prileže listovima 136. – 143. utvrđeno je da je istima prikazan prekinuti dotok vode kao i vodovodne cijevi.
Uvidom u presliku uplatnica koje prilože listovima 148. – 149. utvrđeno je da je Tamara Grgin uplatila Igoru Mihaljeviću određene iznose tijekom 2016.
Uvidom u izvod iz tekućeg računa koji se vodi na ime Stjepan Milardović utvrđeno je da je dana 9. listopada 2018. isplaćen iznos od 1.750,00 kn Silviji Madunić Mihaljević na ime participacije u građevinskim radovima.

13.1. U dokazne svrhe proveden je dokaz očevidom na licu mjesta uz sudjelovanja sudskog vještaka građevinske struke Inoslava Nikolića i vještaka geodetske struke Gorana Kukavice. Na očevidu je utvrđeno kako sporna nekretnina predstavlja zgradu izgrađenu u dva dijela, oba dijela imaju tri etaže. Sporni dijelovi nalaze se u lijevom dijelu (istočnom), druga i treća etaža. Ulazom na sporni dio na drugoj etaži utvrđuje se da isti predstavlja studio apartman, koji ima malu kupaonu. Ulaskom na sporni dio treće etaže utvrđuje se da isti predstavlja također studio apartman sa malom kupaonom.
Sastavni dio nekretnine predstavlja i ograđeni dio terase koja u naravi pripada stanovima na prvoj etaži. Pristupa se pregledu mjesta gdje prekinut dovod vode uz sjeverni zid u prizemlju zgrade, gdje su vidljive dvije cijevi koje izlaze iz zida i krajevi dodatne dvije cijevi koje ulaze u zid na istom mjestu. Utvrđuje se da postoji električno brojilo za sve apartmane. Utvrđuje se da u spornim dijelovima nekretnine nema dotoka vode.
13.2. Dana 11. siječnja 2024. zaprimljen je nalaz i mišljenje sudskog vještaka geodetske struke Gorana Kukavica koji je u svom nalazu i mišljenju naveo kako je predmetne nekretnina višestambena zgrada u Podgori (Dr. Marijana Stojkovića 4) te zgradi propadajući dvorišni prostor.

Predmetna nekretnina je od okolnih trajno i vidljivo omeđena, i to sa istoka rubom objekta i betonskim zidom (Prilog 1), sa juga betonskim zidom (Prilog 1), sa zapada rubom objekta i betonskim zidom (Prilog 1) i sa sjevera betoniranim podestom kojim je odijeljena ulica dr. Marijana Stojkovića od predmetne nekretnine (Prilog 1).
Predmetna zgrada je evidentirana u katastarskim i ZK evidencijama A-B-C-D-A č.zem. 6698 površ 300 m2, zgrada površ 156 m2.
13.3. Dana 9. svibnja 2024. zaprimljen je nalaz i mišljenje sudskog vještaka građevinske struke Inoslava Nikolića koji je u svom nalazu i mišljenju naveo kako je očevidom na licu mjesta utvrdio da je u naselju Podgora, na anagrafskoj oznaci Ulica dr. Marijana Stojkovića 4, izgrađena poluugrađena stambena zgrada katnosti suteren, prizemlje i kat. Zgrada je, prema nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke, položena na č.zem. 6698, k.o. Podgora. Za predmetnu zgradu izdano je Rješenje o izvedenom stanju, Klasa: UP-I-361-02/13-03/3793, Ur.br. 2181/1-11-03/14-15-10, izdano u Makarskoj 12.01.2015. godine, pravomoćno od 03.03.2015. godine. Dostavljeni su grafički izvadci iz snimke izvedenog stanja (TD 47/14-L, „Adoculus“ d.o.o., Makarska, Miljenko Franić, dipl.ing.arh., iz kolovoza 2014. godine), koja je služila kao podloga za izdavanje Rješenja o izvedenom stanju. Zgrada se sastoji od ukupno šest samostalnih uporabnih cjelina – stanova, po dva stana na svakoj etaži. U istočnom dijelu su manji stanovi – garsonjere, dok su u zapadnom dijelu smještena tri veća stana. Vertikalna komunikacija između etaža odvija se sa dva otvorena vanjska stubišta. Zgrada je dovršena i u upotrebi. Sporni dijelovi nekretnine, koji su predmet u ovom postupku, predstavljaju dva manja stana smještena u istočnom dijelu, na etažama prizemlja i 1. kata. Izvidom je uočeno da su, u odnosu na legalizirano stanje, izvršene određene izmjene na zgradi, kako u unutarnjem rasporedu, tako i pomicanjem dijela vanjskih zidova. Unutar stanova koji su predmet ovog spora, izmicanjem pregrada je umanjena
površina kupaonica, dok su u spornom stanu na katu izmijenjene i pozicije dijela vanjskih zidova. Prikaz svih samostalnih uporabnih cjelina sa popisom prostorija, površinama, korisnim vrijednostima površina i suvlasničkim omjerima, prikazani su tablično u prilogu (za postojeće stanje). Također, u grafičkom dijelu su prikazani stanovi prema postojećem stanju, te su priloženi i grafički izvadci iz projekta legalizacije, koji se djelomično razlikuju od sadašnjeg stanja. Izvidom je uočeno da je na sjeveroistočnom pročelju, na nivou suterena, prekinuta vodoopskrbna cijev (vidljivo na fotografijama 7. i 8.), zbog čega nema dotoka vode u sporne dijelove nekretnine.
Ukupna korisna vrijednost svih posebnih dijelova zgrade iznosi 305.
Korisna vrijednost spornog stana S-3 na prizemlju iznosi 25.
Korisna vrijednost spornog stana S-5 na 1. katu iznosi 30.
Suvlasnički udio spornog stana S-3 na prizemlju iznosi 25/305.
Suvlasnički udio spornog stana S-5 na 1. katu iznosi 30/305.
S obzirom da su izvršene određene izmjene na zgradi u odnosu na legalizirano stanje, u cilju ishođenja potvrde o samostalnim uporabnim cjelinama, potrebno je prethodno ishoditi izmjenu građevinske dozvole. Da bi se ponovno uspostavio dotok vode u sporne stanove, potrebno je izvršiti spajanje prekinute vodovodne cijevi.
13.4. Podneskom od 6. lipnja 2024. punomoćnik tuženika-protutužitelja ističe kako je vještačenje nepotpuno, jer iako je vještak ukazao na odstupanje postojećeg od legaliziranog stanja, vještak nije dao prikaze samostalnih uporabnih cjelina, njihovih

površina i korisnih vrijednosti, te suvlasničkih omjera u varijanti legaliziranog stanja, već samo u varijanti postojećeg stanja, pa se predlaže da se vještačenje dopuni na način da vještak da prikaze samostalnih uporabnih cjelina, njihovih površina i korisnih vrijednosti, te suvlasničkih omjera u varijanti legaliziranog stanja.
13.5. Podneskom od 25. srpnja 2024. punomoćnik tužitelja je tražio dopunu vještva u odnosu na prostore na drugom katu zgrade kao i jednog parkirnog mjesta koje pripada nekretnini točno opišu i specificiraju te dijelove nekretnine kako bi tužiteljice mogle specificirati tužbeni zahtjev.
13.6. Vještak građevinske struke je dana 26. siječnja 2025. dostavio dopunu nalaza i mišljenja navodeći da mu je Sud naložio da izradi nalaz i mišljenje u kojem će dati prikaz korisnih vrijednosti dva sporna apartmana, odrediti suvlasničke dijelove i navesti koje radove je potrebno izvršiti kako bi se ponovno uspostavila opskrba vodom spornih dijelova nekretnine. Prilikom očevida utvrđeno je da su pojedini dijelovi nekretnine izmijenjeni u odnosu na prvobitno legalizirano stanje, te je izvršen grafički prikaz stvarnog stanja sa izračunom korisnih vrijednosti pojedinih svih samostalnih uporabnih cjelina, u cilju prikaza omjera korisnih vrijednosti dva sporna apartmana. S obzirom da su Tuženici svojim podneskom zatražili dopunu nalaza i mišljenja na način da se izradi druga varijanta u kojoj bi se prikazale korisne vrijednosti zgrade za prvobitno legalizirano stanje, kao i omjeri korisnih vrijednosti dva sporna apartmana. Zgrada se i prema legaliziranom stanju sastoji od ukupno šest samostalnih uporabnih cjelina – stanova, po dva stana na svakoj etaži. U istočnom dijelu su manji stanovi – garsonijere, dok su u zapadnom dijelu smještena tri veća stana. Sporni dijelovi nekretnine su dva manja stana smještena u istočnom dijelu, na etažama prizemlja i 1. kata. Prikaz svih samostalnih uporabnih cjelina sa popisom prostorija, površinama, korisnim vrijednostima površina i suvlasničkim omjerima, prikazani su tablično u prilogu (prema legaliziranom stanju). Također, u grafičkom dijelu su prikazani stanovi prema legaliziranom stanju.
Ukupna korisna vrijednost svih posebnih dijelova zgrade iznosi 307.
Korisna vrijednost spornog stana S-3 na prizemlju iznosi 25.
Korisna vrijednost spornog stana S-5 na 1. katu iznosi 28.
Suvlasnički udio spornog stana S-3 na prizemlju iznosi 25/307.
Suvlasnički udio spornog stana S-5 na 1. katu iznosi 28/307.
13.7. Podneskom od 6. ožujka 2025. tuženici-protutužitelji se naveli kako u vezi terminološkog usklađenja ukazuje se da je predmetna nekretnina u tužbi i protutužbi opisana kao nekretnina koja se sastoji od prizemlja, prvog kata i drugog kata, dok je u vještačenju građevinskog vještaka Inoslava Nikolića iz prosinca 2023. i dopuni vještačenja iz siječnja 2025. predmetna nekretnina, sukladno pravilima struke, opisana kao nekretnina koja se sastoji od suterena, prizemlja i prvog kata.
Također, kada se vještačenje geodetskog vještaka Gorana Kukavice od 10.01.2024. poveže s vještačenjima građevinskog vještaka Inoslava Nikolića očito je da se stan oznake S-5 (na višoj etaži) koji je u suvlasništvu i suposjedu tuženika pod 1. i 2. i stan oznake S-3 (na nižoj etaži) koji je u suvlasništvu tuženice pod 3. i umješača na strani tuženika, nalaze na jugoistočnom dijelu zgrade, a ne samo na istočnom dijelu zgrade, kako to nedovoljno precizno navodi građevinski vještak Inoslav Nikolić u svom vještačenju i dopuni vještačenja. Zbog svega gore navedenog tuženici i umješač će počevši od ovog podneska (u kojem ujedno nakon obavljenog vještačenja uređuju protutužbene zahtjeve) pa ubuduće stan oznake S-5 (na višoj

etaži) koji je u suvlasništvu i suposjedu tuženika pod 1. i 2. označavati kao stan oznake S-5 na jugoistočnom dijelu prvog kata, a stan oznake S-3 (na nižoj etaži) koji je u suvlasništvu i suposjedu tuženice pod 3. i umješača na strani tuženika, označavati kao stan oznake S-3 na jugoistočnom dijelu prizemlja.
U odnosu na samostalne uporabne cjeline koji su u posjedu tuženika i umješača (stanovi označeni u građevinskom vještačenju kao S-5 i S-3), "postojeće" stanje tablično prikazano u građevinskom vještačenju vještaka Inoslava Nikolića iz prosinca 2023. izvorno je stanje istih koje je bilo u trenutku izgradnje tih samostalnih uporabnih cjelina, nadalje, koje je bilo i u trenutku stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nadalje, koje je bilo i u trenutku "legalizacije", nadalje, koje je bilo i u trenutku obavljenog očevida u ovoj parnici, te je u kontinuitetu postojalo između tih trenutaka pa sve do sada.
U odnosu na "legalizirano" stanje koje proizlazi iz rješenja o izvedenom stanju od 12.01.2015. i njegovih priloga (grafički izvadci iz snimke izvedenog stanja) ishođeno u postupku u kojem tuženici i umješač nisu sudjelovali, ukazuje se da je u tom "legaliziranom" stanju netočno prikazano stanje stanova S-5 i S-3, budući inženjer koji je po nalogu tužiteljica radio snimku izvedenog stanja za potrebe ishođenja rješenja o izvedenom stanju (legalizacije) uopće nije ulazio u stanove S-5 i S-3 radi pregleda, opisa i uzimanja mjera, niti je to mogao, jer nije imao ključeve tih stanova, te je iz postojanja sjenila koje je tada bilo navučeno na vanjskoj strani loggie stana oznake S-5 (na višoj etaži) koje je bilo vidljivo izvana zaključio da je ta loggia sa tada navučenim sjenilom zapravo soba, što zapravo nije točno. S obzirom da inženjer koji je izrađivao snimku stanja za potrebe postupka legalizacije odnosno ishođenja rješenja o izvedenom stanju uopće nije ulazio u stanove S-5 i S-3 isti je u snimci izvedenog stanja pogrešno iskazao i površine prostorija u stanovima S-5 i S-3 za potrebe legalizacije. Tuženici su stoga mišljenja da je za opis stanova i utvrđivanje korisnih vrijednosti i suvlasničkih udjela s kojim su ti stanovi povezani, primarno mjerodavno postojeće stanje koje je tablično prikazano u građevinskom vještačenju (nalazu i mišljenju) iz prosinca 2023. i koje je postojalo i prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a posebno imajući na umu da se radi o vlasništvu na stanovima koje je stečeno prije stupanja na snagu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Slijedom čega tuženici-protutužitelji su sukladno provedenom vještačenju uredili protutužbeni zahtjev.
13.8. Nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka Gorana Kukavice i Inoslava Nikolića ovaj sud je poklonio vjeru obzirom smatra da je isti izrađen stručno te u skladu s pravilima znanosti i struke, a na koji nalaz i mišljenje stranke, nakon dopune, nisu imale primjedbi.

14.1. Tijekom postupka izveden je dokaz saslušanjem stranaka i svjedoka Ivice Mihaljevića, Igora Mihaljevića, Stjepana Milardovića, Jakova Lovrete, Jerne Radojković i Kažimira Jakića.
14.2. Svjedok Ivica Mihaljević u bitnom je iskazao da su njegov brat i on zajedno sa suprugama tražili nekretninu koju bi mogli kupiti i preko Njuškala našli su oglas za prodaju kuće oko koje se vodi ovaj postupak. Oni su došli na teren pregledati kuću, ključevi su ih dočekali na benzinskoj pumpi i oni su sami ušli u tu kuću. Pregledali su cijelu kuću, ušli su u sve prostorije, osim što nisu mogli ući u podrum, jer je sve bilo zaraslo i vidjelo se da tu već dugo nitko ne živi. Oko prodaje oni su razgovarali sa

Miljenkom Franićem, dok je druga suvlasnica bila u Beogradu, no došla je prilikom potpisivanja ugovora. Oni su svakome od njih isplatili njihov dio dogovorene cijene i kupili su tu kuću. U to vrijeme bila je upisana ovrha od strane države i bilo je bitno što prije isplatiti novac kako kuća ne bi bila prodana u ovršnom postupku.
Nakon što su sklopili kupoprodajni ugovor brat i on te njihove supruge, vratili su se u Slavoniju i vratili su se tek nakon par mjeseci. Napomenuo je da prije sklapanja kupoprodajnog ugovora njihov odvjetnik je pregledao sve papire, također je pogledao i povijesni izvadak te je vidio da je zk stanje uredno i da su prodavatelji jedini upisani kao vlasnici.
Kada su se vratili na nekretninu, tada su došli susjedi i rekli su da u srednjem apartmanu imaju neke svoje stvari i oni su im dozvolili da te stvari iznesu. Također u to vrijeme javio se jedan gospodin iz Zagreba te je rekao da njemu pripada jedan stan, a također da je jedan stan u vlasništvu neke gospođe. Oni su rekli da imaju papire da je to njihovo vlasništvo, ali te papire nisu dali njima, tako da on nije bio informiran o čemu se zaista radi. Preko ljeta je znao nekoga sresti, ali on je razgovarao samo sa gospodinom iz Zagreba. Oni su te apartmane uređivali 2015., 2016., ali još i danas obavljaju neke radove.
Kada su se to vratili par mjeseci nakon kupoprodaje nekretnine, oni u ta dva sporna stana više nisu mogli ući, njemu nije poznato iz kojih razloga, tada mu je u razgovorima rečeno da na to pravo vlasništva polažu treće osobe, odnosno neki čovjek iz Zagreba. To se sve razvuklo par godina, oni nisu željeli na silu ulazili u taj stan, nego su 2022.g. podijeli ovu tužbu.
Oni su maknuli vodu, budući je sva ta voda išla iz njihovog vodomjera, odnosno sve je to pripadalo njima. Oni su plaćali vodu i za ta dva sporna stana te i dalje nije spojena voda na te stanove.
Par sati nakon što su oni ušli u kuću, došao je prodavatelj ispred te kuće i upitao ih da li su zadovoljni. On je bio samo ispred kuće na terasi, oni nisu ponovno ulazili u tu kuću s njim. Miljenko Franić je rekao da je on vlasnik zajedno sa još jednom gđom. Borjankom. Provjeru zemljišnoknjižnog stanja izvršio je odvjetnik Damir Zagorščak, on s njima nije išao pregledati nekretninu. On je tada slučajno išao u Makarsku nevezano ovu kupoprodaju i vidio je da je sve u redu. Odvjetnik nije bio prisutan kada se sklapao ugovor. Od pregleda nekretnine do sklapanja ugovora prošlo je nekoliko dana, u međuvremenu on se je vratio u Slavoniju te se je potom ponovno vratio sklopiti ugovor. Cijenu su platili u roku koji je bio predviđen ugovorom, a nakon plaćanja cijene prodavatelj ih nije uveo u posjed, niti su to tražili.
Prodavateljima nisu uputili nikakve prigovore.
Nakon plaćanja kupoprodajne cijene oni su prvo otišli u Slavoniju, vratili su se nakon par mjeseci i tada s tim ključevima više nije mogao ući u te prostorije, a u ostatak kuće je mogao ući. Tražio je suglasnost za fasadu, da ne bi radio samo jedan dio. Suglasnost je tražio zato što su se predstavili kao vlasnici, pa da ne bi npr. otjerao majstore.
Dovod vode su prekinuli zajedno brat i on.
14.3. Svjedok Igor Mihaljević naveo je da je na Njuškalu našao oglas za prodaju predmetne kuće, mislio je da je to dobra ideja da se ta kuća kupi te su njegov mlađi brat i on kontaktirali prodavatelja Miljenka Franića. Dogovorili su se da dođu u Podgoru vidjeti nekretninu, ključevi od te kuće su ih čekali na Ininoj benzinskoj postaji na ulazu u Makarsku i oni su otišli do te kuće, bili su prisutni brat i on i Romeo Bartoš,

on je njihov prijatelj, a razumije se u građevinu i zato su ga poveli. Tada sa njima nisu bile njihove supruge. Bilo je više ključeva i oni su ušli u sve prostorije te kuće. Tada su ušli i u apartmane koji su predmetom ovog postupka. Oni su u svaku od tih prostorija ušli i odmah izašli, kratko su se zadržali, jer nisu imali što tamo raditi. Objekt i okućnica bili su zapušteni, sve je bilo u jako lošem stanju, oni nisu niti mogli ući u dvorište. Dok su bili u kući došao je prodavatelj, on nije ulazio u kuću, nego su se svi spustili do hotela i tamo su popili piće, tada im je rekao da je kao vlasnik uknjižen on za nekih 40% i Borjanka koja živi u Beogradu za nekih 60%, on tada nije spominjao da bi još netko bio vlasnikom stanova u toj kući. Misli da su tada otišli na sud vidjeti tko je upisan kao vlasnik. Vidjeli su da je upisana ovrha na ime porezne uprave na iznos od oko 38.000,00 kn. U to vrijeme njihov odvjetnik Zagoršćak bio je u Makarskoj, našli su se s njime tada u Makarskoj, on je provjerio papire i rekao je da je sve u redu. Oni su se vratili u Osijek dok nije bilo dogovoreno da gđa. Borjanka dođe u Podgoru. Tada su i oni došli i tada je potpisan ugovor o kupoprodaji. Bili su prisutni njegov brat i on i njihove supruge, a također su došli i prodavatelji Borjanka i Miljenko, našli su se u uredu agencije koja je prodavala tu nekretninu. Oni su potpisali ugovor i platili kupoprodajnu cijenu. Nije se mogao sjetiti da li su ulazili tada u tu kuću, vjeruje da su prošli pokraj nje da bi ju i supruge vidjele. Kupoprodaja je bila negdje u 8 ili 9 mjesecu, a u zimskom periodu su došli da bi očistili tu kuću, tada su im pristupili susjedi koji su tražili da im vratimo njihov namještaj, budući su oni tu kuću koristili kao neku vrstu skladišta, a tada su im susjedi vratili dva ključa. Tada je došla do njih i Tamara i rekla im je da je jedan stan njezin. Objašnjavala im je da to njezino nasljedstvo. Tada više nisu mogli ući u stanove koji su predmetom ovog postupka. U vezi tih stanova nisu nikoga kontaktirali, pa tako niti Miljenka Franića niti gospođu Borjanku. Nisu pokretali nikakve postupka do ovoga, taman su htjeli pokrenuti parnični postupak kada je došla korona. Brat i on su zatvorili vodu, jer su mislili da će tada oni napustiti te stanove.

Oni su na nekretnini znali viđati Tamaru i to više nego gđu Anju, ali to nije bilo često, jer oni nisu tamo često. Oni do te nekretnine dolaze svake godine, ponekad i u zimskom periodu, ali uglavnom preko ljeta otprilike 10 do 15 dana.

Prošlo i ovo ljeto oni nisu ljetovali u njihovoj nekretnini, samo bi prošli pored nje, došli bi na jedan dan, ali tamo nisu spavali.

Za prodaju nekretnine bila je angažirana agencija, no agent te nekretnine ih nije dočekao, budući je on pronašao broj telefona od vlasnika i direktno s njime dogovorio sve vezano uz tu kuću.

Ugovor o kupoprodaji je sastavio javni bilježnik iz Osijeka gđa. Perić, a pregledao je odvjetnik Damir Zagoršćak. Nakon plaćanja oni su zajedno sa suprugama svratili do te kuće, ušli su u neke dijelove s time da nije mogao točno precizirati koje, ali se nisu dugo zadržavali i odmah su krenuli za Osijek.

Kada su pregledavali nekretnine onda su ušli, a nakon plaćanja kupoprodajne cijene samo su kroz središnji apartman izašli u dvorište, dok u sporne stanove nisu ulazili.

Za sporno vlasništvo su saznali kada su došli u zimskom periodu, otprilike 11- 12 mjesec te iste godine. Renovirali su dva apartmana i ta dva apartmana oni su iznajmljivali u turistički najam.

Sudski postupak nisu odmah pokrenuli, jer su bili u lošoj financijskoj situaciji i nisu tada htjeli pokretati sudske postupke, a očekivali su da će i oni sami na nekih način izaći iz te kuće.

Tražena je suglasnost radi izvođenja radova na fasadi, željeli su otkloniti dio željeza koji je bio na dijelu kuće gđe. Anje, a suglasnost su tražili, jer nisu htjeli ništa na silu raditi.

14.4. Svjedok Stjepan Milardović je iskazao da je predmetni apartman nasljedstvo njegove supruge, ona ga je naslijedila zajedno sa bratom od svog djeda Ljubomira, on je prvi put u taj apartman došao 1995., tada se njegova supruga i on nisu još vjenčali i došao je u Podgoru jedan dan. Radi se o stanu koji se nalazi na III. katu, odnosno gledano sa ceste na II. katu. Nalazi se na vrhu zgrade između dva objekta. Oni žive u Splitu i povremeno dolaze u taj apartman, a tamo su boravili kada su se brale masline.

Njegova supruga je saznala da se kuća prodala, prodali su je nasljednici Ljubice, koji tamo nisu živjeli i on prodavatelja nije nikada vidio. Kada su kupci, ovdje tužitelji, došli na predmetnu nekretninu oni njima nisu osporavali pravo vlasništva nad tim stanovima. Prema načinu njihova ponašanja, misli da su oni znali da nisu kupili ta dva stana koja su predmetnom ovog postupka. Oni su razgovarali s njima i kasnije su s njima i surađivali. Prvo se išlo u legalizaciju cijelog objekta, odnosno misli da su oni naslijedili proces legalizacije od ranije i kada je došla obveza plaćanja kazne, oni su taj iznos podijelili sa kvadratima koje koriste i oni su platili njihov dio kazne. Kasnije se išlo u rekonstrukciju objekta, za to su ih tražili suglasnost, koju su i dali, kao protuuslugu za tu suglasnost, oni su se njima obvezali napraviti njihov dio fasade, a što su i napravili, također su i promijenili ogradu na balkonu. U isto vrijeme su on i njegova supruga rekonstruirali njihov apartman te su jedni drugima pomagali. Kada im se pojavila vlaga u objektu on im sredio ovlaživač, a također kada su renovirali kupaone u svojim objektima, on im je dao ključeve od apartmana da koriste kupaonu. Kada su sređivali krovnu terasu, koristili su se njihovom nekretninom radi pristupa.

Došlo je do začepljenja kanalizacije ispod njihovog apartmana te su njegova supruga i on sudjelovali u troškovima. Tada su oni tražili da se odvoji potrošnja vode. Svaki apartman ima svoje mjerilo za struju, no potrošnja vode je bila zajednička, preko jednog mjerila. Postavljeno je novo mjerilo, no to mjerilo je postavljeno iza glavnog mjerila za cijelu kuću, postavljeno je kao interno mjerilo, da bi se provelo odvajanje vode bilo je potrebno etažiranje. 2019. - 2020. je počela priča da se oni moraju odvojiti i tada su oni prekinuli dotok vode.

Tužitelji nisu osporavali njegovoj supruzi vlasništvo ili posjed predmetnog stana prije podnošenja ove tužbe.

14.5. Svjedok Jakov Lovreta je iskazao da je Ljubina supruga je njegova prva rodica. Otprilike 80-ih godina prošlog stoljeća, a možda i ranije, majka od Ljube, koja se zvala Mare, ga je zamolila da napravi pregradne zidove i ožbuka jedan apartman, rekla je da je to apartman za Ljubu, koji živi u Splitu, da kada dođe ima gdje biti. Dok je izvodio radove dolazile su Mare i njezina kćer Ljubica. Ta kuća se nalazi u Podgori, bliže moru, a on je radio na apartmanu koji je skroz na vrhu te kuće. Da bi se pristupilo apartmanu prvo se moralo ući u kuću i tamo su bile stepenice prema apartmanu. Nakon što je završio radove, više nije dolazio u taj apartman. On za te radove nije bio plaćen, jer je Ljubina žena Danica njegova prva rođakinja, a i Ljubo je njegovoj obitelji pomagao napraviti kuću i za to nije ništa naplatio. Sjeća se da su Mare i Ljubica bile sretne da se izvode ti radovi i da Ljubo može doći. Upute mu je davao Ljubo, za njega je i radio radove.

14.6. Svjedokinja Jerna Radojković je iskazala u bitnom da su to prije dvije samostojeće kuće i tada su oni i susjedi počeli zajedno izvoditi radove i te dvije kuće su spojili u jednu cjelinu. Poznato joj je da je vlasništvo u prizemlju tog dograđenog dijela bilo od Ljubice i ona je financirala dogradnju prizemnog dijela, zatim je dala dozvolu da se izgradi prvi kat svojoj sestri Dragici, koja je sama financirala izgradnju prvog kata, a potom je brat od Ljubice Ljubo izgradio drugi kat. Od kada su Dragica i Ljubo izgradili svoje katove, oni su postali vlasnici istih, to im nitko nije osporavao, a čula je i Ljubicu kako govori da su oni vlasnici. Prizemlje i prvi kat dograđenog dijela izgrađeni su 1970. godine i taj dio su gradili u isto vrijeme i dijelili su troškove, drugi kat Ljubo je počeo graditi prije njih, a oni su sve završili 1977.g.
Nikada nije čula da bi im itko osporavao prvo vlasništva tog dograđenog dijela.
Ljubicu je naslijedio njezin sin Mate Jurišić, on je živio u toj kući, ali u dijelu koji je pripadao njegovoj majci i ona nikada nije vidjela da bi on ulazio u sporne apartmane. Mate Jurišić je umro 2010.g. i on je ostavio oporuku kojom je predmetnu kuću ostavio jednom arhitektu u omjeru od 30, 40%, a ostatak je ostavio svojoj polusestri, oni su tu kuću prodali.
Koliko je njoj poznato ključeve od spornih apartmana imali su samo tuženici, ona nije vidjela da bi itko drugi ulazio u te apartmane. U gornji apartman dolazili su Ljubo, njegova supruga i njihova djeca, a sada Anja Milardović sa svojom obitelji.
Ona nikada nije vidjela da bi Tonkica Mihaljević ili Silvija Madunić Mihaljević niti itko od njihovih obitelji ulazio u sporne apartmane.
Kada je kuća prodana, ona nije čula da bi bilo ikakvih problema oko vlasništva spornih apartmana, prvi put je za probleme čula tek kada im je zatvorena voda.
Tužitelje poznaje, sada su joj oni susjedi, no ona nikada nije čula da bi oni išta govorili o vlasništvu ova dva sporna apartmana. Tužitelji su znali tko su vlasnici spornih apartmana, jer su i oni dolazili, a dolazili su i tuženici i oni su se međusobno poznavali.
Tužitelji su bili na svom dijelu 2. i 3. etaže, a dograđenom dijelu nisu pristupali.
Pok. Dragice je naslijedila kćer Mira i ona je umrla, a njezina djeca su Tamara i Vinko. U kontinuiranom posjedu dograđenog dijela kuće i to apartmana na srednjem katu su Dragica, potom Mira, zatim Tamara i Vinko. U kontinuiranom posjedu apartmana na zadnjem katu su Ljubo, zatim Anja i mlađi Ljubo.
14.7. Svjedok Kažimir Jakić je iskazao da živi blizu, tu je rođen i tu živi cijeli svoj život. Najdalje što se sjeća ta nekretnina bila je u vlasništvu Ljubice Jakić Ljube i Danice, one su to stekle nakon potresa, koji je bio 1962.g. Ljubica je bila vlasnica prizemlja i zapadnog dijela kuće, dok su Ljubo i Danica bili vlasnici apartmana koji se nalaze na posebnom stubištu i to Ljube je bio vlasnik gornjeg apartmana, a Danica donjeg, ti apartmani su bili u vlasništvu Ljube i Danice. Između Ljubice, Ljube i Danice nije bilo spora što je čije, oni su točno znali što imaju u svom vlasništvu. Nasljednici Ljube i Danice ne žive tu, ali i dalje te apartmane drže u svom posjedu i koriste te apartmane i sezoni i za vikende. Njih nikada nitko nije smetao u posjedovanju tih apartmana niti je itko drugi bio u posjedu istih. Ljubicu su naslijedila njezina dva sina, oni su bili bolesni i oba su umrla. Sinove od Ljubice je naslijedio odvjetnik, koji je pomagao Ljubici i davao joj novac. Taj odvjetnik je dio kuće koji je pripadao Ljubici prodao Osjećanima. Ti novi kupci nikada nisu bili u posjedu ta dva apartmana. On je pomagao Ljubici i njezinim sinovima, hranio je njenog sina Matu na sondu, Ljubica nije imala novaca i onda mu je kao naknadu poklonila jedne masline. On je Ljubici

radio kanalizaciju i razne popravne po kući, a također je pomagao u toj kući novim kupcima iz Osijeka.
Tužitelji su kupili svoju nekretninu prije 7-8 godina, ne zna točno, on ih je upoznao brzo nakon što su kupili svoju nekretninu, pomagao im je po kući, posuđivao im je alat. Rekli su da su kupili od Ljubice kuću. Kada ih je upoznao, rekao im je da ta dva apartmana su u vlasništvu Ljube i Danice, odnosno njihovih nasljednika. Kada je rekao Osjećanima da su ti apartmani su u vlasništvu Ljube i Danice, odnosno njihovih nasljednika oni nisu bili iznenađeni.
14.8. Tužiteljica – protutuženica pod 1. Tonkica Mihaljević u bitnom je iskazala da njezin suprug Igor Mihaljević tražio je nekretninu koju bi oni mogli kupiti, našao je nekretninu koja mu se svidjela u Podgori i dogovorio je sa svojim bratom Ivicom Mihaljevićem da ju dođe pogledati. Tada je bio prisutan i Romeo Bartoš, njihov kum. Prodavatelj nije mogao doći pokazati kuću, njegov suprug uzeo je ključeve na benzinskoj postaji i njih trojica su sami pregledali kuću. Tada su ušli u sve stambene jedinice. Njima se kuća svidjela, odlučili su je kupiti te je dogovoreno da će kuća glasiti na nju i njenu šogoricu, pa je zato potrebno da i one dvije dođu radi potpisivanja ugovora i pregleda kuće. Nedugo nakon toga njezina šogorica i ona su došle, prvo su potpisale ugovor, a zatim su pregledale kuću. Sjeća se da su bila dva vlasnika, njihov odvjetnik Zagoršćak pregledao je papire, rekao je da je sve u redu i tada su njih dvije potpisale ugovor. To je bilo 2014. godine. Nakon potpisivanja ugovora, pregledale su cijelu kuću, odnosno ušli su u sve stambene jedinice. Nakon otprilike šest mjeseci krenuli su s renoviranjem i kada su ponovno došli u tu kuću, više nisu mogli ući u nekretnine koje su predmetom ovog postupka, već samo u ostatak kuće. Vrata su bila zaključana, oni nisu htjeli na silu ući. Ne sjeća se točno kako su saznali da dvije stambene jedinice imaju druge vlasnike, ne zna tko je to točno rekao njenom suprugu, ona je tada imala zdravstvenih problema i tada nije bila prisutna. Oni su renovirali dvije stambene jedinice kako bi mogli početi iznajmljivati, a nakon nekog vremena renovirali su i još dvije. Jedinice koje su predmetom ovog postupka oni nisu renovirali, niti su u njih ulazili, nisu htjeli ništa raditi vezano uz njih dok se sudskim putem ne utvrdi tko je vlasnik, a u to vrijeme nisu imali novaca da bi pokretali postupak na sudu. Oni iznajmljuju dvije stambene jedinice, druge dvije još imaju obaviti neke radove, a i htjeli su da sve ide polako. Tuženike je možda srela par puta, oni nisu ovdje, dolaze samo preko ljeta.
U početku je sudjelovala i agencija, ali kasnije su oni razgovarali direktno sa vlasnikom nekretnine. Ona je bila u uredu agencije, tada im je agent govorio o nekretnini, rekao je cijenu, opisao je nekretninu, rekao je da je predmet prodaje cijela kuća, a ne sjeća se da li je agent i pokazao predmetnu nekretninu, to je bilo davno.
Nakon kupoprodaje ona i šogorica su pregledale cijelu kuću, a njezin suprug i njegov brat ušli su samo u prizemlje, jer su oni već pregledali cijelu kuću. Imale su ključ i otključale su vrata od te jedinice, sjeća se da je plafon prokišnjavao, to je bilo na cijeloj gornjoj etaži, a ne samo na predmetnoj nekretnini.
Nije podnijela prigovor prijašnjim vlasnicima nakon što ste utvrdili da treće osobe polaže pravo vlasništva na dio nekretnine koje ste kupili, osjećala se zbunjeno.
14.9. Tužiteljica - protutuženica pod 2. Silvija Madunić Mihaljević je iskazala da su njezin suprug Ivica Mihaljević i njegov brat Igor tražili su nekretninu u koju bi mogli ulagati, našli su oglas na Njuškalu, nazvali su agenciju i došli su vidjeti tu nekretninu. Miljenko, jedan od vlasnika, im je ostavio ključeve i oni su sami ušli u kuću i

pregledali ju. Dok su bili u kući došao je i Miljenko, nije joj poznato da li je on ulazio u kuću, ali zna da su poslije otišli na piće. Dogovorili su da će kupiti tu kuću i to po pola i brzo nakon toga došli su svi četvero, dakle, Ivica, Igor te Tonkica i ona. Prvo su otišli u agenciju, tamo su sve dogovorili, zatim su otišli u banku. Bio je prisutan Miljenko, a druga vlasnica Borjanka je došla iz Beograda, tako da su svi bili prisutni kod potpisivanja tog ugovora. Oni su kupili cijelu kuću, poznato joj je da je Borjanka svoj dio naslijedila, a da je Miljenko svoj dio dobio na ime nekog duga. Potom su njih četvero otišli na nekretninu, njihovi muževi su otišli na piće, dok su Tonkica i ona obišle cijelu nekretninu. Tada su njih dvije ušle i u stambene jedinice koje su predmetom ovog postupka. Negdje u 11., 12. mjesecu te godine su počeli renovirati, tada su išli samo Igor i Ivica i tada im je pristupio netko od tuženika, rekao im je da te dvije stambene jedinice su u vlasništvu trećih osoba i da oni nemaju nikakva prava na tom dijelu nekretnine. Nismo htjeli ništa na silu, a i tada nisu bili u financijskoj mogućnosti da podnesu tužbu sudu. Oni su sada u posjedu četiri apartmana, dva iznajmljuju i od te dobiti uređuju dalje kuću. Ona osobno nije nikada razgovarala sa tuženicima, njen suprug zajedno sa svojim bratom samo tom prilikom, dakle, u zimu 2014. je razgovarao sa tuženicima. Ona nije kontaktirala prodavatelje kako bi raspravila nastalu situaciju, a ne zna niti da li je to učinio njezin suprug. Oni su pregledali papire i njihov odvjetnik je pregledao papire, sve je bilo čisto i oni nikada ne bi kupili tu kuću da su znali da će imati ovakvih problema.
Papiri vezani uz predmetnu kuću su pregledani prije kupoprodaje. Kada su Igor i Ivica išli vidjeti kuću, tada je njihov odvjetnik vezano za drugi predmet bio u Makarskoj i on je tada na gruntovnici provjerio papire. Kada su njih dvoje išli vidjeti kuću, sa njima je bio i Romeo. Nakon kupoprodaje oni su ušli u sve prostorije, uključujući i jedinice koje su predmetom postupka, dok nakon čitanja iskaza njezinog supruga koji je dan pred ovim sudom, ona je iskazala da je njezin suprug nakon plaćanja otišao u kafić i tamo ju je čekao, tako da on ne zna točno. Naime, u to vrijeme on je imao problema s alkoholom. U vrijeme davanja iskaza, dakle 20. listopada 2025., više nije imao probleme s alkoholom.
Nije se mogla sjetiti da li je kontaktirala prodavatelje kada su saznali da treće osobe polažu prava na jedinice koje su predmetom ovog postupka Također se nije mogla sjetiti da li je od protustranaka ili njihovih prednika tražili suglasnost za renovaciju. iskazala je da od njih nije dobivala nikakve novce za izvođenje nekih radova.
14.10. Tuženica - protutužiteljica pod 2. Anja Milardović je iskazala da je cijeli svoj život povremeno boravila na toj nekretnini. Ona koristi gornji apartman, taj apartman je izgradio njen djed, a izgradio ga je na zemlji koju je dobila njegova majka nakon potresa u Podgori 1963. Sjeća se da 2014. ju je nazvala ili susjeda ili Tamara i rečeno joj je da je dio od rođaka prodan. U jesen 2014. nazvao ju je Igor i rekao je da bi on želio kupiti njihov dio kuće. Ona mu je odgovorila da ja nije jedina vlasnica i dala mu je broj mobitela od njezinog brata. Igor je nazvao njezinog brata, rekao mu je da su potrošili već puno novaca na kuću i da mu može ponuditi samo 90.000,00 kuna, što je njezin brat odbio. Razgovori sa Igorom su bili uvijek ugodni, on tada njima nije osporavao vlasništvo njihovog dijela kuće, niti je tražio ikakve dokaze da mu dokažu da su oni vlasnici. Te 2014. je pao strop na njezinom apartmanu, 2015. su i tužiteljice renovirale svoju nekretninu. Oni su renovirali u isto vrijeme, tako da bi nekada oni, a nekad muževi od tužiteljice zvali kamion za odvoz šute, a također njezin muž se bavi građevinom i on im je donio aparate za isušivanje zraka u prostorijama. Također je

na kući bio upisan porezni dug, ali oni su im objasnili da se to odnosi samo na njihove apartmane i za plaćanje istog nije bilo nikakvih problema. Za svoje apartmane oni dobivaju posebne uplatnice. Brzo nakon renovacije 2015. ili 2016. začepila se cijev kanalizacije u njihovom donjem apartmanu i tada su oni sufinancirali popravak iste, a također su i sufinancirali legalizaciju, koja je bila 2015. godine. 2017. godine puknuli su interni vodomjeri, koji su se nalazili tamo gdje su oni kasnije presjekli dovod vode. Ti interni vodomjeri su rađeni 2015., kada se radila i fasada i bila su dva vodomjera, budući je posebna cijev išla od njihovog priključka do naših stanova i tu su bili ti vodomjeri koji su očitavali potrošnju u našim apartmanima. Postupak legalizacije pokrenuo je njezin rođak Mate Jurišič, koji je tada bio vlasnik zajedno sa Miljenkom, postupak je pokrenut 2012., a dovršen je 2015., a kasnije svatko je podmirio svoj udio troška koliko mu ide po kvadratima. U prvom mjesecu 2015. godine tužiteljice su tražile suglasnost za izvođenje radova na kući i ona im je poslala podatke od svoje majke, odnosno dana im je suglasnost za izvođenje radova. Napomenula je da prvi problemi su nastali 2019., kada su ostavljeni bicikli na način da se zapriječi njima prolaz do njihovog dijela nekretnine. Tada su bili prisutni Tamara i njezin brat, oni su se požalili, no to nije imalo rezultate. Do tada razgovori muževima tužiteljica bili su skroz u redu, ugodni, nisu im osporavali pravo vlasništva njihovih dijelova nekretnine niti bi im govorili da ti dijelovi su njihovo vlasništvo, odnosno da su oni kupili cijelu kuću. 2020. godine prekinuta je voda. Vrata na njezinom apartmanu su mijenjana tek kada je rađena fasada i kada su mijenjani prozori, a to je bilo 2015. godine ili 2016. godine. Do tada vrata su bila ista otkada je apartman napravljen. Ona nije znala da li su njezini baka i djed prije rođacima davali ključeve od njenog apartmana, ona nije nikome dala ključeve. 2014. godine nije mijenjana brava na vratima. Nije joj poznato da li su tužiteljice, odnosno njihovi muževi , ulazili u njezin apartman.
Od 1977. godine ona i njezin brat, odnosno njihovi prednici su u isključivom posjedu tog apartmana. Posebni vodomjeri su postavljeni 2012. godine na zahtjev rođaka. Tužitelji, odnosno njihovi supruzi, nisu nikada spominjali da bi ulazili u njezin apartman. Nije sudjelovala u podmirivanju troškova arhitekta za izradu projekata potrebnih za ishođenje rješenja o izvedenom stanju (legalizaciji), jer je rođak Mate Jurišić rekao da će on to napraviti i da će na kraju kuću etažirati. Njezin djed je napravio apartman između susjedne kuće i kuće koja je već postojala, a pripadala je njezinoj prabaki, njegovoj mami koja se zvala Mara Jakić. Ugovor o gradnji sklopio je sa svojom sestrom Ljubicom. U vrijeme sklapanja ugovora o gradnji njegova mama Mara je bila živa. Nije se upisao kao vlasnik u zemljišne knjige, ona se također nije upisala kao vlasnik u zemljišne knjige, zna da je to izvanknjižno vlasništvo.
14.11. Tuženica - protutužiteljica pod 3. Tamara Grgin iskazala je da njoj pripada apartman na prvom katu, ona je isti naslijedila od svoje bake Dragice Milice Terzić rođ. Jakić. Ljubica je gradila svoj apartman, za isti je digla kredit, ali nije imala dovoljno novaca i tada joj je njezin djed Dragomir Terzić posudio novac, koji je i vraćen. Njegova supruga Dragica je bila sestra od Ljubice i Ljube. Ljubica je dala svojoj sestri Dragici pravo da izgradi apartman, isto kao što je i dala svom bratu Ljubi. Otkada je izgrađen taj apartman, koristila ga je Dragica sa svojim suprugom Dragomirom, kasnije njezini roditelji, a sada ona i brat. Oni često dolaze u taj apartman, preko ljeta svaki vikend, a tijekom zime barem jedanput mjesečno. Saznala je da se kuća prodaje 2014. godine. Naime, ona je tada bila na terasi i

vidjela je nekoga na susjednom balkonu, tada joj se taj čovjek predstavio da je agent iz agencije za nekretnine, rekao je da se kuća prodaje. Tom prilikom on je bio sam i nije ulazio u njezin dio kuće. Taj agent nije bio iznenađen što nju vidi, nije tražio da uđe u njezin apartman. Pola godine nakon tog događaja kuća je prodana. Ona nije bila prisutna kada su Igor i Ivica Mihaljević prvi put pristupili na nekretninu, bila je prisutna kada su došli sa svojim suprugama, tada joj je pristupio Igor Mihaljević, predstavio se, rekao je da su on, brat i njihove suprugu kupili predmetnu kuću i da će ju renovirati. On tada nije bio iznenađen što nju vidi. On tada nije osporavao njoj vlasništvo njezinog apartmana, niti je govorio da je kupio i taj dio. Pitao ju je da li su zainteresirani za prodaju, no ona je rekla da nisu zainteresirani niti ona, niti njezin brat. Razmijenili su brojeve telefona i cijelo vrijeme razgovarali su pristojno. Oni su radili fasadu, to je bilo 2015. ,stavili su skelu na cijelu kuću i napravili su fasadu na cijeloj kući, no tražili su da ona učestvuje u podmirenju troškova koji nju pripada, zamolila je Igora Mihaljevića da plati u tri dijela, on je rekao da nema problema te je i platila u ta tri dijela. Suprug od rodice Stipe je vodio razgovore o legalizaciji.
Kada je došla na apartman 25. travnja 2020. godine vidjela je da su prepilane cijevi od vodovoda, to je slikala rodici, zato se sjeća datuma.
Njeni prednici i ona su u kontinuiranom posjedu predmetne garsonijere od 1970-ih, Mare i Ljubica nisu nikada osporavale pravo vlasništva njezinom djedu. Njezina baka Dragica je bila vlasnica tog apartmana, njena majka Mara joj je dala pravo da si sagradi apartman, kao što je to pravo dala i svom sinu Ljubi. Baka Mara nije se upisala kao vlasnica u zemljišne knjige, a nisu se upisali ni njezini roditelji ni ona, cijeli život joj je poznato da oni nisu upisani u zemljišne knjige. Prvi put je vidjela Igora Mihaljevića u kolovozu ili rujnu 2014.

15. Sud je poklonio vjeru iskazima svjedoka Stjepana Milardovića, Jakova Lovrete, Jerke Radajković i Kažimira Jakića u cijelosti, budući su isti iskazivali argumentirano, životno te su ti iskazi međusobno sukladni, kao što su i sukladni ostalim provedenim dokazima. Sud je djelomično poklonio vjeru iskazima svjedoka Ivice Mihaljević i Igora Mihaljevića. Naime, u pretežitom dijelu ti iskazi su sukladni svim provedenim dokazima, dok se razlikuju samo u dijelu u kojem isti navode da su ušli u apartmane oko kojih se vodi ovaj postupak prije sklapanja ugovora o kupoprodaji, odnosno da tek u zimu nisu više mogli ući u navedene garsonijere.
Također, sud je poklonio vjeru iskazima tuženika - protutužitelja u cijelosti, dok nije poklonio vjeru iskazima tužiteljica - protutuženica u dijelu u kojem navode da su nakon kupoprodaje pregledale cijelu kuću na kojoj su uknjižile svoje pravo vlasništva, pa tako i garsonijere oko kojih se vodi ovaj postupak.
Ovdje valja napomenuti da su u tom dijelu i iskazi tužiteljica i njihovih supruga međusobno različiti.
Tako svjedok Ivica Mihaljević u svom iskazu navodi da ih prodavatelj nakon kupoprodaje nije uveo u posjed niti su to tražili, dok svjedok Igor Mihaljević prvo je iskazao da vjeruje da su nakon kupoprodaje samo prošli pokraj kuće, da bi ju vidjele i supruge, da bi na postavljeno pitanje odgovorio da su nakon potpisanog kupoprodajnog ugovora ušli u neke dijelove, ali da se ne sjeća u koje. Oba svjedoka su izričito iskazala da se na nekretninu vratili u zimskom periodu, da bi počeli sa renovacijom te da tada više nisu mogli ući u garsonijere koje su predmetom ovog postupka.

Tužiteljice, njihove supruge, su izričito iskazale da su one, nakon potpisanog ugovora o kupoprodaji, ušle u svaku stambenu jedinicu, pa tako i u garsonijere koje su predmetom ovog postupka.
Tužiteljice su iskazale da prije sklapanja ugovora o kupoprodaji iste nisu pregledale kuću, već da su to učinile tek nakon sklapanja istog, dok o samoj činjenici kada one prvi put pregledavaju kuću i one i njihovi supruzi iskazuju različito, što njihov iskaz čini neuvjerljivim i neživotnim. Valja istaknuti da su sami iskazali da nisu imali dovoljno novaca za pokretanje sudskog postupka, iz čega ovaj sud zaključuje da je kupnja predmetne nekretnine bila njihova investicija, te je stoga neživotno i nelogično da bi tako površno i usputno pristupili samoj kupnji, bez da su se detaljno uvjerili što točno kupuju.

15. Stoga ovaj sud smatra utvrđenim da je Ljubica Jakić svome bratu Ljubi dozvolila gradnju garsonijere, da je Ljubo Jakić istu napravio i od tada je on i njegovi potomci u neprekinutom kontinuiranom posjedu iste, s time da mu je Ljubica Jakić priznavala pravo vlasništva.
Također, ovaj sud smatra utvrđenim da je sestra Ljubice Jakić, Dragica Milica Terzić i njezin suprug Drago Terzić, od nje kupili garsonijeru, i od tada su oni i njihovi potomci u neprekinutom kontinuiranom posjedu iste, s time da im je Ljubica Jakić priznavala pravo vlasništva.
Ljubica Jakić je preminula i nju su naslijedili Borjanka Stanković i Miljenko Franić, koji su predmetnu nekretninu prodali tužiteljicama, a koje su se i uknjižile kao vlasnice na istoj.
No, prema utvrđenjima i stavu ovog suda, prilikom uknjižbe iste su znale da im nisu prodane nekretnine koje su predmetom ovog postupka, slijedom čega navedena uknjižba nije bila u dobroj vjeri.

16. Provedenim dokaznim postupkom je utvrđen posjed prednika tuženica – protutužitelja od 70tih godina prošlog stoljeća. Dakle, isti treba promatrati kroz primjenu pravila bivšeg Općeg građanskog zakonika (dalje OGZ) i čl. 1. i 2. Zakona o načinu primjene pravnih pravila donesenih prije 6. travnja 1941. ("Narodne novine" br. 73/91), te Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", br. 53/1991., 91/1996., koji je stupio na snagu 01. rujna 1980.) i Zakona o vlasništvu ("Narodne novine" br. 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012., 152/2014., dalje ZV, koji je stupio na snagu 01.01.1997.), sve temeljem odredbe čl. 388. st. 2. ZV-a budući da se na stjecanje, postanak, pravni učinak i promjenu stvarnih prava primjenjuju pravila koja su bila na snazi u trenutku njihovog stjecanja, promjene i postanka.
Prema paragrafu 1468. OGZ-a rok za stjecanje prava vlasništva na nekretninama temeljem redovne dosjelosti bio je 30 godina, s time da je isti sukladno Načelnom mišljenju Proširene opće sjednice saveznog Vrhovnog suda br. 3/60 od 04.04.1960. skraćen na 20 godina, dok je prema paragrafu 1472. OGZ-a rok za izvanrednu dosjelost bio 40 godina, a temeljem kojih su se ocjenjivale pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjedanjem, sve do donošenja ZOVO.
Čl. 28. ZOVO je propisano da savjesni i zakoniti nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom deset

godina, a savjesni posjednik nepokretne stvari, na koju drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom 20 godina. Nadalje, određeno je da nasljednik postaje savjestan posjednik od trenutka otvaranja nasljeđa i u slučaju kada je ostavilac bio nesavjestan posjednik, a nasljednik to nije znao niti je mogao znati, a vrijeme za dosjelost počinje teći od trenutka otvaranja nasljeđa. Odredbom čl. 30. ZOVO određeno da u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prethodnici sadašnjeg posjednika posjedovali stvar kao savjesni i zakoniti posjednici, odnosno kao savjesni posjednici.
Odredbom čl. 130. st. 1. ZV-a propisano je da tko stekne pravo vlasništva nekretnine temeljem zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

17. Nakon provedenog dokaznog postupka ovaj sud smatra utvrđenim da je Ljubica Jakić dozvolila svom bratu Ljubomiru Jakiću da izgradi garsonijeru temeljem ugovora od 19. ožujka 1977. te je od tada Ljubomir Jakić kao i njegovi nasljednici zaključno Ljubo Jakić i Anja Milardović u kontinuiranom posjedu te etažne stambene cjeline i dijela parkinga.
Također utvrđeno je da je Drago Terzić kupio od Ljubice Jakić navedenu etažnu stambenu cjelinu što je utvrđeno potvrdom od 5. veljače 1973. te je od tada on, potom njegovi nasljednici zaključno sa Tamarom Grgin i Vinko Grginom u kontinuiranom posjedu predmetne nekretnine.
Dakle budući su tuženici povlaka protutužitelji u neposrednom i kontinuiranom posjedu predmetne nekretnine i to Dragomir Jakić od 1973., a Ljubomir Jakić od 1977. godine, to je nedvojbeno utvrđeno da su isti originarnim putem, temeljem dosjelosti, postali vlasnici predmetnih nekretnina i to stambenih jedinica označenih kao S3 i S5 na nalazu i mišljenju vještaka Nikolića.
Da su isti smatrali vlasnicima proizlazi iz potvrda koje je potpisala tadašnja vlasnica Ljubica Jakić, iz materijalnih dokaza poput rješenja odavanju elektroenergetske suglasnosti priključka na vodovod i kanalizaciju, kao i izdanih poreznih rješenja, a također i iz iskaza svjedoka.
Dakle ovaj sud je utvrdio da su tuženici – protutužitelji vlasnici predmetnih nekretnina.

18. Odredbom čl. 130. ZV-a propisano je da tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.
Vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

19. Tijekom ovog postupka bilo je sporno može li se izvanknjižno vlasništvo tuženika – protutužitelja suprotstaviti pravu vlasništva stečenim temeljem povjerenja u zemljišne knjige.
Tijekom postupka nije bilo sporno da su prodavatelji Borjanka Stanković i Miljenko Franić bili upisani kao vlasnici predmetne kuće i da su oni predmetnu kuću prodali tužiteljicama.

Izvanknjižno vlasništvo može se suprotstaviti pravu vlasništva stečenu na temelju povjerenja u zemljišne knjige samo ukoliko stjecanje na temelju povjerenja nije bilo utemeljeno na dobroj volji, stoga u ovom postupka valja utvrditi dali prilikom kupoprodaje kupcima je bilo poznato da tadašnji prodavatelji Borjanka Stanković i Miljenko Franić nisi bili vlasnici nekretnina koji su predmetom ovog postupka.
Tuženici - protutužitelji tijekom cijelog postupka navode da su isti u kontinuiranom posjedu predmetnih nekretnina, a to je potvrđeno materijalnim dokazima, kao i iskazima svjedoka, posebice Jerne Radojković, koja nije u srodstvu sa strankama, živi u susjednoj nekretnini i stoga joj je poznato sve vezano uz predmetnu nekretninu, tim više što je za svjedoka predložena i od strane tužiteljica - protutuženica.
Tužiteljice - protutuženice su tijekom postupka navodile da su njihovi supruzi ušli u predmetne nekretnine prije kupoprodaje, kao i da su tužiteljice ušle u iste neposredno nakon potpisanog ugovora o kupoprodaji, no kada su se kasnije vratili u zimskim mjesecima nisu mogli ući u predmetne nekretnine, odnosno garsonijere označene u nalazu i mišljenju vještaka Nikolića kao S3 i S5. Tužena – protutužiteljica pod 3. navela je da nisu mijenjali brave na ulaznim vratima sve do renovacije objekta koja je bila kasnije i u dogovoru sa ovdje tužiteljicama.
Stoga, sud u tom dijelu nije poklonio vjeru iskazima tužiteljica, kao i svjedoka Igora Mihaljevića i Ivice Mihaljevića, budući smatra da su iskazi u tom dijelu su suprotni ostalim provedenim dokazima.
Naime, iz zahtjeva za legalizaciju razvidno je da inženjer koji je tada radio taj prijedlog nije ušao u predmetne nekretnine, budući na tim nekretninama vanjski zidovi su pogrešno ucrtani, iz čega se zaključuje da vlasnici nekretnine 2015., kada je pokrenut postupak legalizacije, nisu imali ključeve od predmetnih nekretnina, pa inženjer nije mogao ući u iste.
Također je indikativno što tužitelji na utvrđenje spornih okolnosti nisu predložili saslušanje svjedoka Miljenka Franića, koji živi u Makarskoj niti agenta koji radi u agenciji koja je bila ovlaštena za prodavanje predmetne nekretnine, a koji bi mogli svjedočiti na okolnost koje sve stambene jedinice te nekretnine su se prodavale. Također nisu predložili niti da se izvede dokaz saslušanjem svjedoka Romea Bartoša, koji je zajedno sa svjedocima Ivicom Mihaljević i Igorom Mihaljević bio prvi puta na nekretnini i mogao je posvjedočiti od kojih sve dijelova kuće su isti imali ključeve i u koje su sve prostorije ušli.
Sukladno odredbi članka 2. ZPP-a sud više nije ovlašten i obvezan potpuno i istinito utvrditi sporne činjenice o kojima ovisi osnovanost zahtjeva, više se ne utvrđuje materijalna istina. Po prijedlogu stranaka sud je i zaključio raspravljanje u ovoj pravnoj stvari.
Dakle, ovdje valja istaknuti da su samo tužiteljice – protutužene i njihovi supruzi iskazali da su ušli u sve dijelove kuće, pa tako i u nekretnine koje su predmetom ovog postupka. Iako je činjenica što se sve prodavalo bila poznata više osoba, nitko od njih nije predložen od strane tužiteljica kao svjedok u ovom postupku.

20. Tužiteljice – protutužene, kao i njihovi muževi, tijekom cijelog postupka navodili su da nisu komunicirali sa tuženicima – protutužiteljima, no suprotno proizlazi iz stanja spisa. Naime, iz priznanica koje prileže spisu proizlazi da je Tamara Grgin plaćala Igoru Mihaljeviću radove na predmetnoj kući, a također je Stjepan Milardović, suprug tužene - protutužiteljice u listopadu 2018. uplatio na ime participacije u

građevinskim radovima iznos od 1.750,00 kn na račun Silvije Madunić, dakle tužiteljice – protutužene pod 2.
Prema stavu suda, do navedenih uplata ne bi došlo da među njima nije bilo komunikacije, odnosno, suradnje na renovaciji predmetne kuće, a do koje sigurno ne bi došlo da je bilo sporno vlasništvo predmetnih nekretnina.
Stoga, ovaj sud smatra dokazanim da tužiteljice - protutužene nisu tuženima - protutužiteljima osporavale pravo vlasništva njihovih dijela nekretnine sve do 2021.
Također, isto proizlazi iz suglasnosti koja je Gorana Jakić izdala tužiteljicama.
Gorana Jakić je izdala suglasnost tužiteljicama – protutuženima za izvođenje radova, same tužiteljice su priznale da su tražile suglasnost. Iako su navele da je ista tražena kako tuženici – protutužitelji ne bi ometali radove, suglasnost sigurno ne bi bila tražena, a ni izdana da je u to vrijeme postojao sukob oko prava vlasništva.
Isto tako, niti tužiteljice niti njihovi supruzi nisu uputili prigovore niti agenciji koja je prodavala nekretninu niti prijašnjim vlasnicima Borjanki Stanković i Miljenku Franiću vezano za osporavanje prava vlasništva garsonijera označenih u nalazu u mišljenju vještaka Nikolića kao S3 i S5, što je u potpunosti neživotno i nelogično te prema stavu ovog suda potvrđuje navode tuženika – protutužitelja da su tužiteljice – protutuženice točno znale koje stambene jedinice kupuju, odnosno da dvije garsonijere koje su predmetom ovog postupka nisu bile i predmetom ugovora o kupoprodaji.
Također je i svjedok Kažimir Jakić izjavio je da kupci, ovdje tužiteljice, nisu bile iznenađene kada im je rekao da stambene jedinice S3 i S5 imaju druge vlasnike. Nitko nije posvjedočio da bi čuo da bi tužiteljice ili njihovi muževi ikada osporavali tuženima pravo vlasništva garsonijera označenih kao S3 i S5.

21. Slijedom svega gore navedenog, budući da su tužiteljice u vrijeme upisa u zemljišne knjige znale da nisu vlasnice garsonijera označenih u nalazu i mišljenju kao S3 i S5, to njihov upis prava vlasništva na iste nije bio u dobroj vjeri.

22. Budući da upis prava vlasništva tužiteljica – protutuženih u zemljišne knjige nije bio u dobroj vjeri, to se pravo vlasništva stečeno originarnim putem, odnosno dosjelošću, može suprotstaviti uknjiženom pravu vlasništva, pa je valjalo prihvatiti tužbeni zahtjev na utvrđenje prava vlasništva tuženika – protutužitelja.

23. Protutužba, iako vezana uz tužbu, zasebna je, samostalna tužba. Dakle, u konkretnoj situaciji kada tuženici – protutužitelji traže utvrđenje prava vlasništva, među kojima i Vinko Grbin, tada on u protutužbi ima ulogu tužitelja, a ne umješača, kako to pogrešno navode tuženici – protutužitelji.
Budući on ima ulogu tužitelja, to se učinak presude proteže i na njega, bez obzira na pogrešno nazivanje od strane tuženika – protutužitelja.

24. Dokazano je tijekom postupka da su u posjedu predmetnih nekretnina bili prednici tuženika – protutužitelja i to od 70tih godina prošlog stoljeća, te su iste i sada u posjedu tuženika, odnosno je posjed cijelo vrijeme neprekinut.
Time je ovaj sud utvrdio poštenje kako prednika protutužitelja, tako i protutužitelja, zatim da je proteklo vrijeme potrebno za dosjelost, kao i činjenicu da niti prijašnje

vlasnike, a niti sada protutužitelje nitko nije smetao u posjedu i to značajno duže od 20 godina.
Budući da je proteklo vrijeme koje se gore citiranim odredbama propisuje kao potrebno da bi pošteni posjednik postao vlasnikom temeljem dosjelosti, to je odlučeno kao u izreci pod točkama II. 2. i II.3.

25. Ovdje valja napomenuti da je prihvaćen tužbeni zahtjev prema nalazu i mišljenju vještaka Nikolića od 9. svibnja 2024., budući taj nalaz odgovara stvarnom stanju nekretnina. Naime, tijekom postupka utvrđeno je da rješenje o izvedenom stanju izdano u Makarskoj dana 12. siječnja 2015., a koje se temelji na grafičkim izvadcima iz snimke izvedenog stanja Adoculus d.o.o. iz kolovoza 2014., koja je služila kao podloga za izdavanje rješenja o izvedenom stanju, ne odgovara stvarnom stanju nekretnina, budući postoje izmjene na zgradi, kako u unutarnjem rasporedu, tako i pomicanjem dijela vanjskih zidova.

26. Odredbom čl. 167. st. 1. ZV-a propisano je da ako treća osoba bespravno uznemirava vlasnika na drugi način, a ne oduzimanjem stvari, vlasnik može i putem suda zahtijevati da to uznemiravanje prestane.

27. Tijekom postupka utvrđeno je da su tuženici – protutužitelji suvlasnici nekretnina oko kojih se vodi ovaj postupak, dok su muževi tužiteljica – protutuženica priznali u svojim iskazima da su zajedno prekinuli dotok vode, slijedom čega isti su vlasnike bespravno uznemiravali na drugi način, a ne oduzimanjem same stvari, stoga su se ispunile pretpostavke predviđene odredbom čl. 167. st. 1. ZV-a pa je valjalo usvojiti tužbeni zahtjev pod točkom II.1.

28. Odredbom čl. 162 ZV-a uređena je prava vlasnička tužba na način da je određeno da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

29. Budući da je tijekom postupka utvrđeno da tužiteljice – protutužene nisu vlasnice predmetnih nekretnina označenih kao S3 i S5 u nalazu i mišljenju vještaka Nikolića, to iste nemaju niti pravo na posjed, slijedom čega je neosnovan tužbeni zahtjev, pa je odlučeno kao u izreci pod točkom I.

30. Odluka o trošku temelji se na odredbama čl. 154. st. 1., 155. i 164. ZPP-a.
Budući je tužbeni zahtjev odbijen, a protutužbeni prihvaćen, to su tuženici – protutužitelji u cijelosti uspjeli u postupku slijedom čega im pripada i pravo na naknadu troška.
Ovdje valja napomenuti da je u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-568/2025 istaknuto da po shvaćanju suda (izraženom u odluci broj Rev 1356/2021 od 26. travnja 2022. i broj Rev 836/2024 od 3. rujna 2024.) kod donošenja odluke o troškovima parničnog postupka u slučaju tužbe i protutužbe valja prvenstveno poći od činjenice da po svojoj pravnoj prirodi protutužba je samostalna tužba pa se i troškovima parničnog postupka samostalno odlučuje o tužbi i protutužbi, odnosno da

se o tužbi i protutužbi vrijednost predmeta spora za odmjeravanje visine nagrade za odvjetnički rad obračunava sukladno vrijednosti predmeta spora tužbe odnosno protutužbe, jer svaka od njih po svojoj pravnoj prirodi predstavljaju samostalnu tužbu. Stoga se uspjeh stranaka u sporu posebno utvrđuje u odnosu na zahtjev tužbe, posebno u odnosu na zahtjev iz protutužbe.

U tužbi je vrijednost predmeta spora istaknuta u visini od 1.327,01 eur, dok u odnosu na protutužbu vrijednost predmeta spora nije istaknuta, pa temeljem odredbe čl. 40. st. 5. ZPP-a smatra se da ista iznosi 6.630,00 eura.

Parnični trošak odmjeren je trošak sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/2023., dalje Tarifa).

Vezano uz tužbu tuženicima – protutužiteljima valja priznati nagradu za odgovora na tužbu u visini od 300,00 eur te za pristup na ročišta održana dana 19.4.2023., 2.6.2023., 27.10.2023., 28.10.2025., 5.3.2025., 13.5.2026. i 23.9.2026. po visini od 325,00 eur, ukupno 2.575,00 eur.

Vezano uz protutužbu tuženicima – protutužiteljima valja priznati nagradu za sastav podnesaka od 24.32023., 5.5.2023., 6.6.2024. i 6.3.2025. te za pristup na ročišta održana dana 19.4.2023., 2.6.2023., 27.10.2023., 28.10.2025., 5.3.2025., 13.5.2026. i 23.9.2026. po visini od 325,00 eur, ukupno 3.575,00 eur.

Ovome valja pridodati i materijalni trošak vještačenja u visini od 270,00 eur.

Slijedom navedenoga, ukupni trošak tuženika – protutužitelja iznosi 6.420,00 eur, slijedom čega je odlučeno kao u izreci pod točkom III.

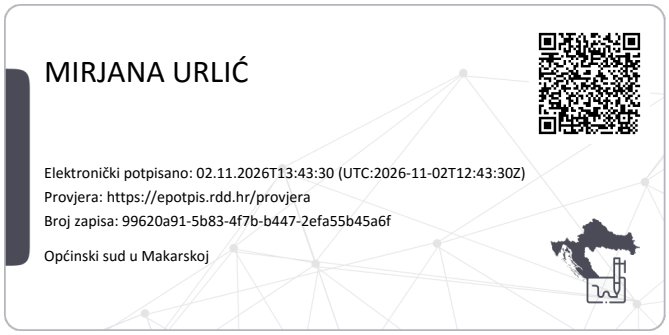
Podnesci od 24.32023., 5.5.2023., 6.6.2024. i 6.3.2025. se odnose samo na protutužbeni zahtjev, slijedom čega su isti i priznati samo u odnosu na trošak po protutužbi.

Na navedeni iznos troška valja tužitelju priznati pravo i na zatražene zakonske zatezne kamate od dana presuđenja, pa do isplate, sukladno odredbi čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima.

Makarska, 2. studenoga 2026.

S U T K I NJ A:

Mirjana Urlić



PRAVNA POUKA:
Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana primitka iste. Žalba se podnosi nadležnom Županijskom sudu, a putem ovog suda.
Stranci koja je pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje i stranci koja je uredno obaviještena o tom ročištu, a na isto nije pristupila, smatra se da je dostava presude obavljena onog dana kad je održano ročište na kojem se presuda objavljuje.
Stranci koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje smatra se da je dostava presude obavljena danom zaprimanja pisanog otpravka iste.

DNA: -pun. tužiteljica - protutuženica
- pun. tuženika - protutužitelja
- u spis.

Broj zapisa: **9-3088f-83de7**

Kontrolni broj: **0d4dd-5f1dd-34450**

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 Makarskoj** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.