Republika Hrvatska
Općinski sud u Splitu
Split, Gundulićeva 27

Poslovni broj: P-3238/2022-37

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Splitu, sutkinja Antonia Škaričić Majić, u pravnoj stvari tužitelja Željka Nevena Bremeca, OIB: 05563831343, Split, Marina Getaldića 20 a, kojeg zastupaju punomoćnici Mira Boban i Gordan Lolić, odvjetnici u Splitu, protiv tuženika Grad Split, OIB: 78755598868, Split, Obala kneza Branimira 17, radi prava vlasništva nekretnine, nakon održane glavne rasprave zaključene 23. rujna 2026. u prisutnosti tužitelja osobno s punomoćnikom tužitelja Gordanom Lolićem, odvjetnikom u Splitu i generalnog punomoćnika tuženika Tonća Matutinovića, na ročištu za objavu presude, 29. listopada 2026.,

presudio je

Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

" I Utvrđuje se tužitelj, ŽELJKO NEVEN BREMEC, iz Splita, Marina Getaldića 20 A, OIB: 05563831343, vlasnikom nekretnine označene kao čest. zem. 893/19, Vrt 234 m2, zk.ul. 8515, k.o. Split, pa se ovlašćuje tužitelj na temelju ove presude, a po pravomoćnosti iste, zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva iste nekretnine pri zemljišnim knjigama nadležnog suda, na svoje ime i to na ime: ŽELJKO NEVEN BREMEC, iz Splita, Marina Getaldića 20 A, OIB: 05563831343, za cijelo, uz istodobno brisanje tog prava sa imena tuženika, GRAD SPLIT, Obala kneza Branimira 17, Split, OIB: 78755598868, za cijelo, u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, a što je tuženik dužan trpjeti.

II Nalaže se tuženiku GRAD SPLIT, Obala kneza Branimira 17, Split, OIB: 78755598868, u slučaju da se usprotivi ovoj tužbi, naknaditi tužitelju ŽELJKU NEVENU BREMECU, iz Splita, Marina Getaldića 20 A, OIB: 05563831343, troškove parničnog postupka, uvećane za zatezne kamate koje se obračunavaju primjenom prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijski trgovačkim društvima, izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena određene čl. 29. Zakona o

obveznim odnosima (NN, br: 35/05, 41/08, 125/11,78/15, 29/18), sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe."

Obrazloženje

1. Tužitelj je ovom sudu 31. kolovoza 2022. podnio tužbu protiv tuženika, radi utvrđenja prava vlasništva na nekretnini označenoj kao čest. zem. 893/19, vrt površine 234 m², upisanoj u zk. ul. 8515, k. o. Split, koja je u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo Grada Splita. U tužbi se sadržajno navodi da je da je vlasništvo stana br. 2, površine 56,53 m², u prizemlju zgrade na adresi Uskočka 18 u Splitu stekao na temelju kupoprodajnog ugovora od 15. studenoga 2021. Ističe da predmetni vrt predstavlja okućnicu i neodvojivu funkcionalnu cjelinu s navedenim stanom te da su ga on i njegovi pravni prednici koristili i posjedovali neprekidno, mirno i nesmetano dulje od 30 godina, bez osporavanja ili ometanja od strane drugih osoba. Svoje pravo vlasništva tužitelj temelji na stjecanju prava vlasništva dosjelošću. Tužitelj navodi da je dugotrajnim posjedovanjem predmetne nekretnine stekao pravo vlasništva, neovisno o tome što je Grad Split u zemljišnim knjigama upisan kao njezin vlasnik. Radi dokazivanja svojih navoda, tužitelj predlaže uvid u zemljišnoknjižne izvatke, povijesni izvadak iz knjige položenih ugovora i kupoprodajni ugovor, kao i uvid u katastarski plan, provođenje očevida uz sudjelovanje vještaka geodetske struke te saslušanje parničnih stranaka i predloženih svjedoka, osobito ranijeg vlasnika i susjeda, na okolnosti dugotrajnog posjeda, korištenja i granica predmetne nekretnine. Slijedom navedenoga, tužitelj predlaže da sud donese presudu kojom će utvrditi da je stekao pravo vlasništva na cijeloj predmetnoj nekretnini dosjelošću te mu omogućiti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama, uz istodobno brisanje prava vlasništva Grada Splita.

2. U odgovoru na tužbu tuženik se u cijelosti usprotivio tužbi i osporio je navode iz tužbe, istaknuo je da je vrijednost predmeta spora prenisko određena. U pogledu osnovanosti tužbenog zahtjeva, tuženik osporava postojanje zakonskih pretpostavki za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Tuženik ističe da je sporna nekretnina 8. listopada 1991. bila u režimu društvenog vlasništva, zbog čega se vlasništvo nije moglo steći dosjelošću pod uvjetima na koje se tužitelj poziva. Nadalje, tuženik ističe da je tužitelj vlasništvo stana u Uskočkoj ulici 18 u Splitu stekao kupoprodajnim ugovorom od 15. studenoga 2021., dok predmetna čestica zemlje 893/19 nije bila obuhvaćena ni ugovorom o otkupu stana njegova pravnog prednika Jure Ljubića iz 1993. godine ni kasnijim kupoprodajnim ugovorom. Predmet otkupa bio je stan sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade, a ne susjedno zemljište u vlasništvu Grada Splita. Tuženik također ukazuje na činjenicu da je Toni Plenković, pravni prednik tužitelja, 2018. godine podnio Gradu Splitu zahtjev za otkup predmetnog zemljišta, čime se, prema stajalištu tuženika, potvrđuje da je znao kako je zemljište u vlasništvu Grada Splita. Stoga tuženik osporava samostalnost i poštenje posjeda pravnog prednika tužitelja te smatra da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za stjecanje vlasništva dosjelošću.

3. Tijekom postupka sud je izveo dokaz pregledom i čitanjem isprava i dokumentacije sadržane u spisu i to: izvadak iz knjige položenih ugovora broj 5971 k.o. Split, Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 15. studenoga 2021., zemljišnoknjižnog izvatka za nekretninu označenu kao 893/19 upisanu u Z.U. 8515 k.o. Split, procjembenog elaborata izrađenog od Veig Expert d.o.o. od 7. svibnja 2018., Ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo od 8. lipnja 1993.,

rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Splitu poslovni broj O-1954/01 od 24. kolovoza 2001., povijesnog prikaza izvatka iz knjige položenih ugovora broj poduloška 5791 k.o. Split, Molbe Tonija Plenkovića od 9. siječnja 2018., dopisa tuženika od 19. studenoga 2020.

3.1. U postupku je izveden dokaz saslušanjem svjedoka Mirande Planjar, Tonija Plenkovića, Branka Topića, Marie Gugić, Ante Ljubića, kao i dokaz da saslušanjem tužitelja u svojstvu parnične stranke.

3.2. U postupku je izveden dokaz obavljanjem uviđaja na licu mjesta uz sudjelovanje sudskog vještaka Mile Čatipovića, koji je sudu dostavio pisani nalaz i mišljenje.

4. Predmet ovog postupka je utvrditi jeli tužitelj na temelju zakona-dosjelošću stekao u vlasništvo nekretninu označenu kao čest. zem. 893/19, Vrt 234 m2, zk.ul. 8515, k.o. Split.

5. Među strankama nije bilo sporno da je tuženik u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnine označene kao čest. zem. 893/19, Vrt 234 m2, zk.ul. 8515, k.o. Split.

6. Kao sporno, u postupku je trebalo utvrditi jeli tužitelj stekao pravo vlasništva predmetnog stana na temelju zakona-dosjelošću, pa jeli, posljedično tome, ovlašten na upis prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u zemljišnim knjigama na svoje ime.

7. Čitanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 15. studenoga 2021., ovjerenog po javnom bilježniku Mili Čipčić pod brojem OV-7319/2021 od 15. studenoga 2021., utvrđeno je je kao prodavatelj naznačen Toni Plenkoivć, a kao kupac tužitelj, da tim ugovor prodavatelj prodaje za cijelo, a kupac kupuje za cijelo nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Splitu, zemljišno-knjižni odjel Split, u k.o. Split, upisane u knjizi položenih ugovora P.U.5791, označene kao čest.zgr. 4505,4506, čest.zem. 893/18 i 893/19 (kat.čest.8221/6), ZGRADA U SPLITU, USKOČKA 18, a koja se u naravi sastoji od stana u prizemlju, označen br.2, površine od 56,53 m2, koji se sastoji od dvije sobe, kuhinje, blagovaonice i kupaonice, zajedno sa izvanknjižnim vlasništvom konobe.

8. Čitanjem zemljišnoknjižnog izvatka za nekretninu označene kao čest. zem. 893/19, Vrt 234 m2, zk.ul. 8515, k.o. Split, utvrđeno je da je kao vlasnik iste upisan upravo tuženik Grad Split.

9. Čitanjem Procjembenog elaborata broj 10/2018 od 7. svibnja 2018. utvrđeno je da je procijenjena tržišna vrijednost nekretnine č.zem. 893/19, površine 234 m2 ukupno 150.400,00 eura,

10. Čitanjem Ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo utvrđeno je da su Ugovor 8. lipnja 1993. sklopili Grad Split kao prodavatelj s jedne strane i Jure Ljubić kao kupac s druge strane, da tim Ugovorom prodavatelj prodaje, a kupac kupuje zajedno sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade stan koji se nalazi u Splitu, Uskočka 18, u zgradi koja je sagrađena na katastarskoj čestici broj: 8221/6; i ZK čest. br: zgr.4505,4506.č.z.893/18/19; KO Split, da stan ima površinu od: 56.53 m2 sastoji koji se sastoji od: dvije sobe, kuhinje, blagovaonice i kupaonice. Prodavatelj da

prodaje, a Kupac kupuje zajedničke prostorije i uređaje zgrade u njihovom idealnom dijelu, srazmjerno vrijednosti kupljenog stana prema ostalim kojima ti zajednički dijelovi i uređaji služe.

11. Čitanjem rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Splitu poslovni broj O-1954/01 od 24. kolovoza 2001., utvrđeno je da je predmetna nekretnina unesena kao imovina iza smrti pok. Jure Ljubića, a da su njegovi nasljednici na temelju zakona proglašeni Ante Ljubić i Miranda Planjar.

12. Čitanjem povijesnog prikaza izvatka iz knjige položenih ugovora broj 5791 utvrđeno je da su kao vlasnici čest. zem. 893/18 i 893/19 upisane u podulošku 5791 k.o. Split stana u prizemlju, označenog br. 2 bili Jure Ljubić koji je uknjižen na temelju Ugovora o kupoprodaji stana na kojem postoji stanarsko pravo, zatim s njegovog imena su upisani Ante Ljubić i Miranda Planjar na temelju rješenja o nasljeđivanju, zatim Toni Plenković na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina te na koncu sami tužitelj na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15. studenoga 2021.

13. Čitanjem Molbe od 9. siječnja 2018. Klasa broj 944-01/18-01/03, Ur.broj 15-18-1 utvrđeno je da je Toni Plenković uputio molbu gradu Splitu za stjecanje pravnog interesa nad nekretninom-zemljištu koje je u vlasništvu Grada Splita, navodeći da je kupio prizemni objekt na kat.čest. 8221/10 i 8221/11 k.o.Split (č.zem. 893/19 i zgr.4506) te je uputio molbu da stručne službe obrade izvrše procjenu vrijednosti zemljišta te ga pozovu na konačan dogovor.

14. Čitanjem rješenja Upravnog odjela za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša Klasa: UP/I-361-03/17-01/000140 od 14. srpnja 2020. utvrđeno je da je rješenjem odbijen zahtjev Tonija Plenkovića za izdavanje građevinske dozvole na čest. zem. 893/19 i čest.zgr. 4506 u obrazloženju se navodi da Grad Split ima pravo vlasništva nad tim nekretninama.

15. Iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za geodeziju Mile Čatipovića proizlazi da pokazani posjed odgovara cijeloj čestici zemlje 893/19, katastarskoj čestici 8221/10, i cijeloj čestici zgrade 4506, katastarskoj čestici 8221/11 k.o. Split. Stambeni objekt nalazi se za cijelo na čestici zgrade 4506, dok čestica zemlje 893/19 predstavlja vrt odnosno dvor površine 234 m². Time je identificirana sporna nekretnina i njezin odnos prema stambenom objektu.

16. Nalaz se prihvaća u dijelu identifikacije i prikaza zatečenog stanja, iz sadašnjeg položaja ograde ne može se zaključiti da je ista granica postojala tijekom čitavog razdoblja eventualnog dosjedanja. Vještak za južnu granicu navodi da nije definirana i da je prisutno nisko raslinje.

17. Iz iskaza tužitelja Željka Nevena Bremeca proizlazi da je predmetnu nekretninu kupio 2021. godine posredovanjem agencije za promet nekretninama, smatrajući da kupuje kuću s okućnicom, vrtom i pomoćnim objektom. Takvo je uvjerenje temeljio na sadržaju oglasa, informacijama koje mu je dao predstavnik agencije i stanju nekretnine na terenu, koja je bila ograđena odnosno omeđena sa svih strana. Tek je nakon kupnje, prilikom savjetovanja s arhitektom o mogućnostima uređenja nekretnine, saznao da zemljište ispred kuće nije u njegovu vlasništvu, nego pripada Gradu. Nije mu bilo poznato da je prodavatelj prethodno podnosio zahtjev za otkup zemljišta. Od

preuzimanja nekretnine nitko ga nije ometao u korištenju kuće i vrta, a iz Parkova i nasada nekoliko su ga puta pozvali da ukloni palo drveće kako ono ne bi smetalo susjedima. Tužitelj se nije mogao prisjetiti je li mu prije kupnje bio predočen zemljišnoknjižni izvadak, a posrednika nije obavijestio o naknadno utvrđenom problemu s vlasništvom zemljišta.

18. Iz iskaza svjedoka Tonija Plenkovića proizlazi da je predmetnu nekretninu njegov otac prethodno kupio na svjedokovo ime za njegovu djecu te da ju je svjedok potom prodao tužitelju. Njegova obitelj u nekretnini nije živjela, ali ju je održavala, plaćala račune i uređivala vrt, pri čemu je nekretnina bila u njihovu posjedu približno pet do šest godina. Svjedok je naveo da je smatrao kako su kupljeni kuća, okućnica i pomoćni objekt te da je tužitelju prodao nekretninu u istom opsegu u kojem ju je prethodno stekao. Takvo je uvjerenje povezivao i s okolnošću da je HEP od njegove obitelji tražio dopuštenje za uklanjanje ograde radi radova na trafostanici. Međutim, iz njegova iskaza proizlazi i da mu je otac govorio o potrebi rješavanja pravnih odnosa s Gradom u vezi sa zemljištem te o visokom iznosu koji je Grad tražio, zbog čega se od daljnjeg rješavanja tog pitanja odustalo. Svjedok je naknadno pojasnio da je, prema očevim riječima, bila riječ o davanju odnosno naknadi za rješavanje pitanja zemljišta, a ne o otkupu, jer su smatrali da je zemljište njihovo. O neriješenim odnosima s Gradom nije razgovarao s tužiteljem prilikom prodaje, dok je agenciji, prema vlastitom navodu, predao svu dokumentaciju vezanu uz zemljište. Za vrijeme posjedovanja nekretnine nitko iz Grada nije osporavao njihovo korištenje niti ih ometao u posjedu.

19. Iz iskaza svjedoka Ante Ljubića proizlazi da je u predmetnoj nekretnini živio od 1965. do 1991. godine te da je njegova obitelj koristila vrt sa zasađenim voćkama, kao i prostor za parkiranje i pristup automobilom s Uskočke ulice. Nakon nasljeđivanja nekretnine, on i njegova sestra, svaki u jednoj polovini, prodali su je ocu Tonija Plenkovića. Svjedok je naveo da su prodali samo stan jer zemljište nisu uspjeli otkupiti, nego su ga samo koristili. Prema njegovu iskazu, raspitivali su se kod Grada o mogućnosti otkupa, ali su od toga odustali zbog složenosti potrebne dokumentacije i visoke cijene. Ocu Tonija Plenkovića pri prodaji su, prema svjedokovim riječima, objasnili da je njihovo vlasništvo samo stan te da vrt i prolaz koriste, kao i da pitanje otkupa zemljišta nije riješeno. Svjedok je također naveo da je bilo problema s prolazom za automobil zbog postupanja južnog susjeda. Suočen s navodom da je njegova sestra iskazivala o prodaji kuće s okućnicom, pojasnio je da je, prema njegovu sjećanju, okućnica obuhvaćala prostor približno metar i pol od kuće, dok je preostalo zemljište trebalo otkupiti. Iz njegova iskaza nadalje proizlazi da o prodaji nije razgovarao s Tonijem Plenkovićem osobno, nego s njegovim ocem.

20. Iz iskaza svjedoka Branka Topića proizlazi da poznaje tužitelja kao susjeda te da mu je poznato kako je u predmetnoj kući ranije živjela obitelj Ljubić i koristila pripadajući vrt. Svjedok nije imao saznanja o vlasništvu vrta niti o tome je li obitelj Ljubić kupovala zemljište ili s Gradom rješavala odnose u vezi s njim. Potvrdio je da je bilo prijepora oko granice nekretnina, pri čemu je postavljena ograda bila srušena. U odnosu na obitelj Ljubić naveo je da su vrt koristili, ali nije mogao potvrditi jesu li ga smatrali svojim vlasništvom. Od dolaska tužitelja nije primijetio da bi ga netko ometao u korištenju vrta, u kojem je tužiteljeva obitelj sadila povrće. Spomenuo je i uklanjanje ograde prilikom intervencija na trafostanici, ali mu nije bilo poznato je li za to traženo nečije dopuštenje. Za vrt koji sam koristi naveo je da ga smatra svojim, premda mu nije poznat njegov pravni status.

21. Iz iskaza svjedokinje Ljubice Topić proizlazi da od 1967. godine živi u objektu koji s objektom tužitelja čini dvojni objekt te da su u predmetnoj nekretnini prije tužitelja živjeli članovi obitelji Ljubić. Svjedokinja je navela da je njezina obitelj stalno koristila i uređivala vrt ispred svoje kuće te da su i članovi obitelji Ljubić vrt ispred svojeg objekta smatrali svojim i koristili ga na takav način, sadeći cvijeće i drveće. Nije joj poznato da bi ih netko ometao u korištenju vrta ili im govorio da vrt nije njihov. Prema njezinu iskazu, vrtovi su prvotno bili razgraničeni žičanom ogradom, nakon čega je njezina obitelj posadila živicu. Navela je da se ispred svakog od dvaju objekata nalazi približno 250 četvornih metara zemljišta, pri čemu zemljište ispred svojeg objekta nije posebno platila. Pojasnila je da je njezina svekrva vrt počela koristiti tek nakon preseljenja u objekt u kojem svjedokinja sada živi. U odnosu na vrt uz predmetni objekt navela je da je HEP radi pristupa trafostanici zauzeo dio prostora za prolaz vozilom, ali joj nije poznato je li taj dio zemljišta otkupljen. Također joj nije poznato da bi Plenković od Grada tražio otkup vrta. O kupnji nekretnine od strane obitelji Plenković navela je da je kupac namjeravao urediti objekt te da je nekretninu kupio za sina, ali njezini navodi ne razgraničavaju jasno oca i sina. U vrijeme tužiteljeve kupnje objekt je, prema njezinu iskazu, bio derutan, dok je vrt bio uređen i zasađen drvećem koje je posadila obitelj Ljubić.

22. Iz iskaza svjedoka Zlatana Baškovića proizlazi da od 1955. godine živi u susjedstvu predmetne nekretnine te da poznaje tužitelja kao susjeda. Kao prethodne vlasnike odnosno korisnike predmetne nekretnine naveo je članove obitelji Plenković, Planjar, Ljubić i Subašić. Prema njegovu iskazu, prostor vrta protezao se približno devet do deset metara od vanjske ograde prema ogradi koja razdvaja nekretnine, a postojao je i drugi dio okućnice na istočnoj strani kuće, s natkrivenim prostorom u kojem je prethodni vlasnik parkirao i radio oko automobila. Svjedok je potvrdio da su prethodni korisnici vrt obrađivali i održavali, dok mu nije poznato da bi im netko branio njegovo korištenje ili ih ometao u posjedu. Naveo je da je zemljište bilo nacionalizirano te izrazio shvaćanje da vrt, budući da su ga korisnici obrađivali i uređivali, pripada kući. Međutim, nije imao saznanja o tome je li zemljište naknadno otkupljeno niti o eventualnom rješavanju odnosa s Gradom. Njegov navod o dosjelosti predstavlja njegovo shvaćanje načina rješavanja vlasničkog pitanja, a ne saznanje o konkretnom stjecanju vlasništva.

23. Iz iskaza svjedokinje Mirande Planjar proizlazi da je u predmetnoj nekretnini živjela od 1964. godine do približno deset godina prije davanja iskaza te da su ona i njezin brat u kolovozu 2016. godine prodali nekretninu Plenkoviću. Predmet prodaje opisala je kao kuću prizemnicu s vrtom, okolišem i okućnicom. Navela je da je njezina obitelj vrt smatrala svojim, obrađivala ga i u njemu sadila cvijeće i voćke te da im nitko nije osporavao vlasništvo niti ih ometao u posjedu vrta, koji je bio ograđen običnom žicom. Svjedokinja je prvotno opisala stjecanje nekretnine nasljeđivanjem od bake preko majke, a na daljnja pitanja potvrdila je da je njezin otac 1993. godine otkupio stan od Grada Splita te da je obitelj u njemu zajednički živjela i da je otac imao stanarsko pravo. Pojasnila je da je nakon bakine smrti nekretnina ostala njezinoj majci i ocu, koji je potom otkupio stan. Izrazila je mišljenje da je otac smatrao kako je otkupio i stan i vrt, ali je izričito navela da se o tome ne može sa sigurnošću izjasniti. Nije joj poznato da je nekretnina bila nacionalizirana. Ostala je pri navodu da su ona i brat Plenkoviću prodali kuću s pripadajućim okolišem i okućnicom te je navela da je

kupoprodajni ugovor sastavio javni bilježnik, dok ona osobno nije provjeravala zemljišnoknjižno stanje.

24. Iz iskaza svjedoka Marija Gugića proizlazi da je kao zaposlenik nadležnog upravnog odjela Grada postupao po zahtjevu Tonija Plenkovića iz 2018. godine za otkup gradskog zemljišta. Svjedok se u trenutku saslušanja nije mogao prisjetiti o kojem je zemljištu i kojoj ulici bila riječ. Naveo je da je u tom postupku naručena procjena vrijednosti zemljišta od društva Veg ekspert, pri čemu je procjenitelja predložila sama stranka, koja snosi troškove procjene. Prema njegovu iskazu, tako je postupio i Toni Plenković. Nakon primitka procjene Plenković je obaviješten da je procjena stigla, ali se više nije javio, zbog čega je predmet ostao otvoren. Svjedok je za predmetnu parnicu saznao naknadno od kolegice.

25. Ocjenjujući iskaze tužitelja i svjedoka pojedinačno i u međusobnoj povezanosti, sud ih prihvaća u dijelu u kojem su suglasni da se vrt dugotrajno koristio uz predmetni stambeni objekt, obrađivao, održavao i razgraničavao ogradom. Iskazi Ante Ljubića, Mirande Planjar, Ljubice Topić, Zlatana Baškovića i Branka Topića u tom se dijelu podudaraju te potvrđuju kontinuitet i način korištenja zemljišta. Navodi o rušenju ograde i problemima s automobilskim prolazom upućuju na određene susjedske prijepore, ali sami po sebi ne potvrđuju da je Grad osporavao korištenje vrta. Takvo stanje na terenu, zajedno s oglasom i informacijama posrednika, podupire tužiteljev iskaz da je pri kupnji smatrao kako kupuje kuću s vrtom, okućnicom i pomoćnim objektom. Njegov navod da nije bio upoznat s neriješenim odnosima s Gradom potvrđuje Toni Plenković, koji navodi da o tome prilikom prodaje nisu razgovarali. Branko Topić potvrđuje i da nakon tužiteljeve kupnje nije primijetio ometanje korištenja vrta. Stoga sud prihvaća tužiteljev iskaz o njegovu uvjerenju prilikom kupnje i kasnijem korištenju, ali takvo uvjerenje samo po sebi ne dokazuje stjecanje vlasništva spornog zemljišta. U pogledu saznanja prethodnih korisnika o vlasničkom statusu zemljišta iskazi nisu u cijelosti suglasni. Ante Ljubić opisuje raspitivanje kod Grada o otkupu, odustajanje zbog cijene i složenosti dokumentacije te upoznavanje kupčeva oca s tim okolnostima. Njegov iskaz podudara se s dijelom iskaza Tonija Plenkovića o očevu nastojanju da riješi odnose s Gradom. Nasuprot tome, Plenkovićevo naknadno objašnjenje da se radilo samo o naknadi, a ne o otkupu, nije uvjerljivo u odnosu na iskaz Marija Gugića, koji iz neposrednih službenih saznanja potvrđuje postupanje po zahtjevu Tonija Plenkovića iz 2018. godine za otkup gradskog zemljišta i naručivanje procjene. Iskaz Mirande Planjar prihvaća se u pogledu dugotrajnog korištenja vrta i njezina osobnog uvjerenja da je pripadao kući, ali ne predstavlja dovoljan dokaz da je vrt bio obuhvaćen otkupom stana 1993. godine. Svjedokinja se o tome nije mogla sa sigurnošću izjasniti niti je provjeravala zemljišnoknjižno stanje. U pogledu neriješenog pitanja otkupa uvjerljiviji je iskaz Ante Ljubića jer opisuje konkretno raspitivanje kod Grada i razgovor s kupčevim ocem. Iskazi Ljubice Topić, Zlatana Baškovića i Branka Topića potvrđuju način korištenja vrta, ali ne pružaju pouzdana saznanja o pravnom temelju vlasništva ili o tome jesu li prethodni korisnici znali za neriješene odnose s Gradom. Tvrdnje da je vrt smatran vlastitim odnosno da zbog obrađivanja pripada kući izražavaju zapažanja i osobna shvaćanja svjedoka.

26. Slijedom navedenoga, iskazi svjedoka su podudarni u dijelu o dugotrajnom korištenju vrta i tužiteljevu uvjerenju prilikom kupnje, ali ne i zaključak da su svi njegovi prednici bili u jednakom uvjerenju o vlasništvu predmetne nekretnine.

27. Nakon ocjene svakog dokaza zasebno i u njihovoj ukupnosti te na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka, u skladu s člankom 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23; dalje: ZPP) sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

28. Člankom 30. stavkom 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14. i 81/15.; dalje: ZV) propisano je da je pravo vlasništva stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

29. Člankom 114. stavkom 1. ZV-a propisano je da se vlasništvo može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona, dok iz stavka 2. istog članka proizlazi da je na temelju stavka 1. tog članka stečeno pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

30. Člankom 159. stavkom 1. ZV-a propisano je da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. Iz stavka 2. istog članka proizlazi da samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja, dok iz stavka 3. istog članka proizlazi da samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

31. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnom pravima kada predviđa dosjelost kao način stjecanja prava vlasništva, ovisno o kakvoći posjeda koju je posjednik određene stvari imao, razlikuje tzv. redovitu i izvanrednu dosjelost. Tzv. redovita dosjelost propisana je člankom 159. stavkom 2. ZV-a, dok je tzv. izvanredna dosjelost propisana člankom 159. stavkom 3. ZV-a. Razlika između redovne i izvanredne dosjelosti sastoji se u kakvoći posjeda koju je posjednik neke stvari imao, pa tako samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten (dakle, kvalificirani) stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja (tzv. redovita dosjelost), dok samostalni posjednik nekretnine kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (tzv. izvanredna dosjelost), a ako je samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne i područne samouprave stječe je ako je samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onog iz stavka 2. i 3. ovog članka.

32. Iz ovog razlikovanja vidljivo je da se za redovitu dosjelost zahtijeva kvalificirani posjed (posjed koji je zakonit, istinit i pošten), a za izvanrednu samo da je pošten.

33. Nadalje, za navesti je kako je člankom 388. stavkom 2. ZV propisano da se stjecanje, promjena, pravni učinci i prestanak stvarnih prava do stupanja na snagu toga Zakona (dakle do 1. siječnja 1997.) prosuđuju prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku stjecanja, promjene i prestanka prava i njihovih pravnih učinaka.

34. U tom smislu, za navesti je kako je i odredbama Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (objavljenim u "Službenom listu SFRJ" broj 6/80), koji je na snagu stupio 1. rujna 1980. i koji je bio na snazi do 31. prosinca 1996., a koji je preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91) kao zakon Republike Hrvatske, bilo propisano stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Tako je člankom 28. stavkom 2. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima bilo propisano da savjesni i zakoniti posjednik nepokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom deset godina, a stavkom 4. istog članka da savjesni posjednik nepokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo vlasništva, stječe pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom 20 godina, ukoliko se radi o stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne i područne samouprave stječe je ako je samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme.

35. Nadalje, za navesti je da je prema pravnom shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzetom na sjednici Građanskog odjela koja je održana 14. veljače 2019. prihvaćeno pravno shvaćanje prema kojem pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću (kvaliteta i trajanje posjeda, sposobnost posjednika biti vlasnikom stvari, te sposobnost stvari da bude u vlasništvu) moraju biti ispunjene u vrijeme podnošenja tužbe.

36. Prema tome, trebalo je utvrditi jesu li u trenutku podnošenja tužbe 31. kolovoza 2022. bile ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva tužitelja dosjelošću na utuženoj nekretnini.

37. Dakle, da bi se utvrdilo je li tužitelj stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine dosjelošću, trebalo je najprije utvrditi jeli tužitelj u samostalnom posjedu nekretnine, te kakav je po kakvoći bio njegov posjed. Tako dakle da bi tužitelj stekao pravo vlasništva dosjelošću potrebno je bilo dokazati da je samostalan posjednik, da je posjed neprekidan i da ima kakvoću kakva se traži za redovnu, odnosno izvanrednu dosjelost, te da taj posjed traje neprekidno kroz zakonom određeno vrijeme.

38. Posjed je faktička vlast nad određenom stvari. Posjednik je osoba koja ima faktičnu vlast glede neke stvari, a samostalni posjednik je onaj koji tu stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik tj. na takav način da ne priznaje ničiju višu posrednu vlast na stvari. Što se tiče kakvoće, za stjecanje prava vlasništva dosjelošću zahtijeva se zakonitost, istinitost i poštenje ili barem poštenje. Posjed je zakonit ako posjednik ima pravo na posjed tj. ako ima valjani pravni temelj toga posjedovanja. Posjed je istinit ako nije pribavljen silom, potajno, prijevarom ili zlouporabom povjerenja.

39. Sud je ocjenom izvedenih dokaza, svakoga zasebno i svih zajedno, shvaćanja da u konkretnom slučaju nisu ispunjene zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva tužitelja na spornoj nekretnini dosjelošću.

40. Naime, dugotrajno korištenje, obrađivanje i održavanje vrta potvrđuje izvršavanje faktične vlasti, ali samo po sebi nije dovoljno za stjecanje vlasništva, za koje su potrebni samostalni posjed određene kakvoće i protek zakonom propisanog vremena.

41. Iz sadržaja ugovora o otkupu stana iz 1993. proizlazi da je predmet prodaje bio stan sa zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade. Sama oznaka sporne čestice u opisu nekretnine ne dokazuje da je tim ugovorom preneseno isključivo vlasništvo cijelog vrta. Sud stoga ne nalazi da navedeni ugovor predstavlja valjani pravni temelj za zakoniti samostalni posjed cijele sporne čestice, potreban za primjenu kraćeg roka dosjelosti. Sud prihvaća iskaz nasljednika u dijelu u kojem navodi da su znali da vrt nije njihovo vlasništvo te da je o tome obaviješten i kasniji kupac. Tom iskazu daje veću dokaznu težinu jer opisuje konkretno saznanje i obavještavanje kupca, a podupire ga naknadna molba za otkup upravo spornog zemljišta od Grada Splita. Nasuprot tome, iskaz drugog nasljednika da su vrt smatrali svojim potvrđuje njegovo osobno uvjerenje, ali ne pobija navedene konkretne okolnosti. Molba za otkup iz 2018., u usporedbi s iskazom svjedoka Ante Ljubića, dokazuje da je tadašnji posjednik najkasnije u vrijeme njezina podnošenja znao da vlasništvo vrta tek treba steći od Grada. Time je oborena zakonska predmnjeva poštenja njegova posjeda relevantnog za dosjelost. To razdoblje ne može se tužitelju uračunati kao pošteni posjed prednika, neovisno o mogućnosti da je sam tužitelj pri kupnji vjerovao da vrt pripada kući. Ni navod o korištenju vrta od 1965. ne dovodi do drukčijeg zaključka. Za predmetnu nekretninu u vlasništvu jedinice lokalne samouprave, bez dokazanog zakonitog posjeda, potrebno je četrdeset godina neprekidnog poštenog samostalnog posjeda.

42. Prema shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske u predmetu Rev-129/2025-6 od 27. svibnja 2026., posjed prije 8. listopada 1991. uračunava se ako su sve pretpostavke dosjelosti bile ispunjene do 17. studenoga 1999. U protivnom rok teče od 8. listopada 1991. Čak i uz prihvaćanje početka posjeda 1965., četrdesetogodišnji rok nije bio dovršen do navedenog datuma 1999. Nije dovršen ni do zaključenja glavne rasprave računajući od 8. listopada 1991. Stoga nije utvrđeno ranije stjecanje vlasništva koje naknadno saznanje o gradskom vlasništvu ne bi moglo ukloniti.

43. Slijedom navedenoga, tužitelj nije dokazao da su on i njegovi pravni prednici spornu nekretninu neprekidno posjedovali uz potrebnu kakvoću tijekom zakonom propisanog vremena, zbog čega je tužbeni zahtjev odbijen kao neosnovan.

44. Odluka o trošku postupka nije donesena, budući da tuženik, koji je u cijelosti uspio u postupku, nije popisao parnični trošak, a trošak zastupanja po odvjetniku mu ne bi ni pripadao budući da je zastupan po zaposlenicima, generalnim punomoćnicima.

U Splitu 29. listopada 2026.

Sutkinja
Antonia Škaričić Majić

ANTONIA ŠKARIČIĆ MAJIĆ

Elektronički potpisano: 29.10.2026T14:44:01 (UTC:2026-10-29T13:44:01Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: 4a989adf-a091-46c6-8dd2-ed61c29b7434

Općinski sud u Splitu

Uputa o pravnom lijeku:
Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje (za stranku koja je bila uredno obaviještena o tom ročištu) odnosno od dana dostave prijepisa presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o tom ročištu). Žalba se podnosi ovom sudu, a o žalbi odlučuje nadležni Županijski sud Republike Hrvatske.

DNA:
- tužitelju po punomoćniku,
- tuženiku,
- u spis.

Broj zapisa: **9-3088f-64c3a**

Kontrolni broj: **06f61-75c84-06472**

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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.