



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
Dubrovnik

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 Dubrovniku po sutkinji Ani Poljanić, u pravnoj stvari tužitelja ad.1. Ane Malek, OIB 15169329692, Na komardi 36, Orašac, ad.2. Pavle Urošević, OIB 66925605441, Sutvara 13, Gornji Brgat, ad.3. Marije Pionić, OIB 55657257661, Zrinsko-Frankopanska 12, Dubrovnik, koje zastupa punomoćnik Bojan Lujak, odvjetnik u Dubrovniku, protiv tuženika Vlahu Asanovića, OIB 87553344606, vl. obrta Asanović iskop, Put hrvatskih branitelja 26, Gornji Brgat, kojeg zastupa punomoćnik Dubravko Arapović, odvjetnik u Dubrovniku, radi naknade štete, nakon održane javne glavne rasprave, zaključene dana 4. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i tuženika, 19. listopada 2026.g.,

p r e s u d i o j e

I. Prihvaća se tužbeni zahtjev tužiteljica u dijelu u kojem glasi:

„Nalaže se tuženiku u roku od 15 predati u isključivi posjed tužiteljicama nekretnine zemljišnoknjižnih oznaka kat. čest. 314/1 i kat. čest. 336/3 obje u zk. ul. 67 K.O. Brgat Gornji, slobodnu od osoba i stvari, na način da odgovora prijašnjem stanju nekretnina, tj. da se s istih ukloni sav građevni materijal i drugi materijali i predmeti tuženika.“

II. Prihvaća se tužbeni zahtjev tužiteljica u dijelu u kojem glasi:

„ Nalaže se tuženiku u roku od 15 dana isplatiti tužiteljicama iznos od 57.734,07 EUR sa pripadajućom zateznom kamatom i to na iznose:

1. 663,61 EUR sa zateznim kamata od 11. srpnja 2019. godine, pa do isplate,
2. 663,61 EUR sa zateznim kamata od 11. kolovoza 2019. godine, pa do isplate,
3. 663,61 EUR sa zateznim kamata od 11. rujna 2019. godine, pa do isplate,
4. 663,61 EUR sa zateznim kamata od 11. listopada 2019. godine, pa do isplate,
5. 663,61 EUR sa zateznim kamata od 11. studenog 2019. godine, pa do isplate,
6. 663,61 EUR sa zateznim kamata od 11. prosinca 2019. godine, pa do isplate,
7. 663,61 EUR sa zateznim kamata od 11. siječnja 2020. godine, pa do isplate,
8. 663,61 EUR sa zateznim kamata od 11. veljače 2020. godine, pa do isplate,

9. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. ožujka 2020. godine, pa do isplate,
10. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. travnja 2020. godine, pa do isplate,
11. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. svibnja 2020. godine, pa do isplate,
12. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. lipnja 2020. godine, pa do isplate,
13. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. srpnja 2020. godine, pa do isplate,
14. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. kolovoza 2020. godine, pa do isplate,
15. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. rujna 2020. godine, pa do isplate,
16. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. listopada 2020. godine, pa do isplate,
17. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. studenog 2020. godine, pa do isplate,
18. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. prosinca 2020. godine, pa do isplate,
19. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. siječnja 2021. godine, pa do isplate,
20. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. veljače 2021. godine, pa do isplate,
21. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. ožujka 2021. godine, pa do isplate,
22. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. travnja 2021. godine, pa do isplate,
23. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. svibnja 2021. godine, pa do isplate,
24. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. lipnja 2021. godine, pa do isplate,
25. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. srpnja 2021. godine, pa do isplate,
26. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. kolovoza 2021. godine, pa do isplate,
27. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. rujna 2021. godine, pa do isplate,
28. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. listopada 2021. godine, pa do isplate,
29. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. studenog 2021. godine, pa do isplate,
30. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. prosinca 2021. godine, pa do isplate,
31. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. siječnja 2022. godine, pa do isplate,
32. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. veljače 2022. godine, pa do isplate,
33. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. ožujka 2022. godine, pa do isplate,
34. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. travnja 2022. godine, pa do isplate,
35. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. svibnja 2022. godine, pa do isplate,
36. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. lipnja 2022. godine, pa do isplate,
37. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. srpnja 2022. godine, pa do isplate,
38. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. kolovoza 2022. godine, pa do isplate,
39. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. rujna 2022. godine, pa do isplate,
40. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. listopada 2022. godine, pa do isplate,
41. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. studenog 2022. godine, pa do isplate,
42. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. prosinca 2022. godine, pa do isplate,
43. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. siječnja 2023. godine, pa do isplate,
44. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. veljače 2023. godine, pa do isplate,
45. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. ožujka 2023. godine, pa do isplate,
46. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. travnja 2023. godine, pa do isplate,
47. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. svibnja 2023. godine, pa do isplate,
48. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. lipnja 2023. godine, pa do isplate,
49. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. srpnja 2023. godine, pa do isplate,
50. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. kolovoza 2023. godine, pa do isplate,
51. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. rujna 2023. godine, pa do isplate,
52. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. listopada 2023. godine, pa do isplate,
53. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. studenog 2023. godine, pa do isplate,
54. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. prosinca 2023. godine, pa do isplate,
55. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. siječnja 2024. godine, pa do isplate,
56. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. veljače 2024. godine, pa do isplate,
57. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. ožujka 2024. godine, pa do isplate,
58. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. travnja 2024. godine, pa do isplate,

59. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. svibnja 2024. godine, pa do isplate,
60. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. lipnja 2024. godine, pa do isplate,
61. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. srpnja 2024. godine, pa do isplate,
62. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. kolovoza 2024. godine, pa do isplate,
63. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. rujna 2024. godine, pa do isplate,
64. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. listopada 2024. godine, pa do isplate,
65. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. studenog 2024. godine, pa do isplate,
66. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. prosinca 2024. godine, pa do isplate,
67. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. siječnja 2025. godine, pa do isplate,
68. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. veljače 2025. godine, pa do isplate,
69. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. ožujka 2025. godine, pa do isplate,
70. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. travnja 2025. godine, pa do isplate,
71. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. svibnja 2025. godine, pa do isplate,
72. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. lipnja 2025. godine, pa do isplate,
73. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. srpnja 2025. godine, pa do isplate,
74. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. kolovoza 2025. godine, pa do isplate,
75. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. rujna 2025. godine, pa do isplate,
76. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. listopada 2025. godine, pa do isplate,
77. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. studenog 2025. godine, pa do isplate,
78. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. prosinca 2025. godine, pa do isplate,
79. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. siječnja 2026. godine, pa do isplate,
80. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. veljače 2026. godine, pa do isplate,
81. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. ožujka 2026. godine, pa do isplate,
82. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. travnja 2026. godine, pa do isplate,
83. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. svibnja 2026. godine, pa do isplate,
84. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. lipnja 2026. godine, pa do isplate,
85. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. srpnja 2026. godine, pa do isplate,
86. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. kolovoza 2026. godine, pa do isplate,
87. 663,61 EUR sa zateznim kamatama od 11. rujna 2026. godine, pa do isplate.“

III. Prihvaća se tužbeni zahtjev tužiteljica u dijelu u kojem glasi:

„Nalaže se tuženiku u roku od 15 dana isplatiti tužiteljicama na ime ugovorne kazne iznos od 7.698,05 EUR sa pripadajućom zateznom kamatom i to na iznose:

1. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. siječnja 2019. godine, pa do isplate,
2. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. veljače 2019. godine, pa do isplate,
3. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. ožujka 2019. godine, pa do isplate,
4. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. travnja 2019. godine, pa do isplate,
5. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. svibnja 2019. godine, pa do isplate,
6. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. lipnja 2019. godine, pa do isplate,
7. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. srpnja 2019. godine, pa do isplate,
8. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. kolovoza 2019. godine, pa do isplate,
9. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. rujna 2019. godine, pa do isplate,
10. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. listopada 2019. godine, pa do isplate,
11. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. studenog 2019. godine, pa do isplate,
12. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. prosinca 2019. godine, pa do isplate,
13. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. siječnja 2020. godine, pa do isplate,
14. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. veljače 2020. godine, pa do isplate,

15. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. ožujka 2020. godine, pa do isplate,
16. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. travnja 2020. godine, pa do isplate,
17. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. svibnja 2020. godine, pa do isplate,
18. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. lipnja 2020. godine, pa do isplate,
19. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. srpnja 2020. godine, pa do isplate,
20. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. kolovoza 2020. godine, pa do isplate,
21. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. rujna 2020. godine, pa do isplate,
22. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. listopada 2020. godine, pa do isplate,
23. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. studenog 2020. godine, pa do isplate,
24. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. prosinca 2020. godine, pa do isplate,
25. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. siječnja 2021. godine, pa do isplate,
26. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. veljače 2021. godine, pa do isplate,
27. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. ožujka 2021. godine, pa do isplate,
28. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. travnja 2021. godine, pa do isplate,
29. 265,45 EUR sa zateznim kamatama od 18. svibnja 2020. godine, pa do isplate.“

IV. Odbija se tužbeni zahtjev tužiteljica u dijelu u kojem glasi:

„ do udovoljenja po preuzetoj obvezi tj. izmještanja montažnog kontejnera s predmetnih nekretnina.“

V. Dužan je tuženik naknaditi tužiteljicama trošak parničnog postupka u iznosu od 11.603,85 EUR sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 19. listopada 2026.g. po kamatnoj stopi koja se na ostale odnose određuje za svako polugodište primjenom referentne stope uvećane za tri posto, i u kojima se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 01. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 01. srpnja te godine, do isplate, dok se zahtjev tužiteljica za naknadom troška u iznosu od 12.912,50 EUR odbija.

Obrazloženje

1.1. Tužiteljice u tužbi podnesenoj sudu dana 27. svibnja 2021. navode da su one vlasnice nekretnina označenih kao kat.čest. 314/1 i 336/3 z.ul. 67 k.o. Brgat Gornji, te da su sa tuženikom sklopile Ugovor o zakupu predmetnih nekretnina dana 17. prosinca 2018., na određeno vrijeme, do 30. lipnja 2019. Ugovor je istekao, a tuženik nije tužiteljicama predao posjed predmetnih nekretnina, iako su ga one na to pozivale, kojom prilikom su ujedno i odbile produljiti ugovorni odnos, pa je tuženik nastavio opisane čestice bez pravnog osnova koristiti i iskorištavati. Tuženik nije postupio ni po obvezi iz čl. 4 st.3. Ugovora kojim se obvezao da će izmjestiti montažni kontejner, a za što su ugovoreni mjesečni penali u st.4. i to u iznosu od 2.000,00 kuna, počevši od 18. siječnja 2019. nadalje. Na predmetnim nekretninama tuženik skladišti i zbrinjava enormne količine građevinskog otpada. Unatoč nastojanju tužiteljica da se odnos riješi mirnim putem u tome nije bilo uspjeha, te su zbog navedenog ustale sa ovom tužbom kojom traže da im tuženik preda nekretnine slobodne od stvari i osoba tj. na način da odgovaraju prijašnjem stanju, isplati iznose naknade od 5.000,00 kuna mjesečno od 11. srpnja 2019. do utuženja, te dalje svaki mjesec do 11og u mjesecu do predaje nekretnina u posjed, kao i iznos dospjele ugovorne kazne s kamatama na mjesečne iznose do uklanjanja kontejnera.

2.1. Tuženik u odgovoru na tužbu od 7. srpnja 2021. navodi da se protivi tužbenom zahtjevu i u pogledu osnove i u pogledu visine, te smatra da ga je potrebno odbiti kao neosnovanog.

2.2. Na pripremnom ročištu od dana 20. listopada 2021. tuženik navodi da nikada nije sklopio ugovor o zakupu na koji se pozivaju tužiteljice, smatra da je njegov potpis krivotvoren i da on nikada nije bio u obveznopravnom odnosu sa njima, te dalje navodi da se poslovna djelatnost tuženika obavlja na drugoj nekretnini.

3.1. Tužiteljice u podnesku od dana 2. studenog 2021. izražavaju šok tvrdnjama tuženika o krivotvorenju potpisa. Navode da je svima žiteljima Brgata poznato da sporne čestice pripadaju njihovoj obitelji, da su one upisane vlasnice, a tuženik ih drži, te da je načinom na koji ih koristi uzrokovao postupanje kako komunalnog redarstva tako i Državnog inspektorata.

3.2. Na pripremnom ročištu dana 9. studenog 2021. tuženik navodi i da je jednu od nekretnina koje su predmetom ovog postupka – česticu 332 k.o. Brgat, kupila supruga tuženika. Tužiteljice navode da je riječ o fiktivnom ugovoru, koji je sklopljen jer je tuženiku trebao dokument kojim će pred nadležnim institucijama prikazao postupak odlaganja materijala legalnim, a mjesec dana poslije potpisan je dokument kojim je i formalno raskinut taj suštinski nepostojeći odnos. Tuženik poriče da bi predmetni ugovor bio raskinut, te smatra da je potpis Nike Asanović na navedenom dokumentu krivotvoren, kao i potpis tuženika na ugovoru o zakupu, a da su to originalni potpisi osoba za koje se tvrdi da su dokumente potpisale potpisi bi bili ovjereni.

4.1. Tijekom postupka pročitane su sve isprave koje prileže spisu i to neslužbeni izvadak iz zemljišne knjige za z.ul. 57 k.o. Brgat Gornji (stranica 4-5 spisa), zapisnik Jedinственог управног одјела Опćине Жупа dubrovačka, Odsjeka za komunalne poslove, od 5. srpnja 2019. (stranica 6 spisa), Ugovor o zakupu od 1. prosinca 2019. (stranica 7-9 spisa), dopis punomoćnika tužiteljica tuženiku od 4. ožujka 2021. sa potvrdom o primitku (stranica 13-14 spisa), dopis tužiteljica ad.2. i ad.3. tuženiku od 19. lipnja 2019. sa potvrdom o primitku (stranica 15-16 spisa), fotografije (stranica 17-25 spisa), Povijest promjena DGU Područnog ureda za katastar Dubrovnik od 16. srpnja 2019. (stranica 46-47 spisa), Rješenje pod posl. br.Z-286/2021 od 14. siječnja 2021. (stranica 48-49 spisa), e-mail odgovor Općine Жупа dubrovačka punomoćniku tužiteljica od 21. listopada 2021. (stranica 50 spisa), Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 7. prosinca 2015. (stranica 56-58 spisa), Privremeno porezno rješenje od 15. travnja 2016. (stranica 59-60 spisa), Ugovor o izvođenju radova od 15. prosinca 2015. (stranica 61-63 spisa), Ugovor o raskidu ugovora o kupoprodaji nekretnina ovjeren u potpisu Pavle Urošević dana 17. lipnja 2019. (stranica 64 spisa), Ugovor o zakupu od 16. prosinca 2015. (stranica 65-67 spisa) te dopis Porezne uprave od dana 20. siječnja 2026. (stranica 194 spisa). Proveden je očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka mjernika Stjepana Grmoljeza dana 11. veljače 2022. (nalaz i mišljenje vještaka stranica 78-98 spisa) te je vještak i saslušan na ročištu dana 19. rujna 2022. (stranica 113 spisa). Sud je saslušao parnične stranke (iskazi stranica 174-183 spisa), svjedoke Antuna Pavlovića (iskaz stranica 118-119 spisa), Pera Asanovića (iskaz stranica 119-120 spisa), Niku Asanović (iskaz stranica 161-162 spisa), Tonćija Medi (iskaz stranica 162 spisa), Ivicu Barović (iskaz stranica 163 spisa), Pava Barović (iskaz stranica 163-164 spisa), Stijepa Matić (iskaz stranica 164 spisa), Kazimira Pionić (iskaz stranica

164-165 spisa), te proveo vještačenje po stalnom sudskom vještaku za dokumente i potpise Igoru Jelovcu (nalaz i mišljenje stranica 124-127 spisa),

4.2. Iz pregledanog zemljišnoknjižnog izvatka razvidno je da su tužiteljice upisane kao suvlasnice svaka za 1/3 dijela čestica zemlje 314/1 i 336/3 k.o. Brgat Gornji. Iz Povijesti promjena DGU izdanoj 16. srpnja 2019. vidljivo je da je čestica 332 k.o. Brgat u novoj izmjeri, čiji su dio ranije čestice zemlje 314 i 336/3 bila upisana u posjedovni list br.2. na ime Iva Asanovića, i to po brojevima iz stare izmjere do 1975. godine, a nakon toga pod novim brojem. 2002. u tom posjedovnom listu provedena je promjena na način da je brisan Ivo Asanović, a upisani za 1/6 dijela Pavla Urošević, za 1/6 dijela Antun Asanović, za 1/6 dijela Jakob Asanović i za 3/6 Ana Asanović. 2003. brisan je Jakob Asanović, a na 1/6 dijela upisana Ana Asanović. Iz rješenja koje je ovaj sud donio pod poslovnim brojem Z-286/2021 utvrđeno je da su u siječnju 2021. temeljem rješenja o nasljeđivanju pod poslovnim brojem O-458/2019, citirane Povijesti promjena, te zapisnika od dana 16. listopada 2020. prihvaćena prijava za ispravak od 2. listopada 2019. te su kao vlasnice čestica 314/1 i 336/3 k.o. Brgat Gornji upisane tužiteljice svaka vrhu 1/3 dijela prava vlasništva. U obrazloženju tog rješenja stoji da nitko nije podnio prijavu ili prigovor, da je provedeno ročište na licu mjesta na kojem je utvrđeno da je na predmetnim česticama nasut građevinski materijal tuženika (potreban za gradnju hotela More) po privoli tužene ad.2.

4.3. Pregledom teksta Ugovora o zakupu utvrđeno je da su istog sklopili dana 17. prosinca 2018. tužiteljice ad.2. i ad.3. Pavle Urošević i Marija Pionić kao zakupodavci, s druge strane tuženik kao zakupnik, te da su čl. 1. utvrdili da su predmet tog ugovora čestice 314/1 i 336/3 k.o. Brgat Gornji i da su iste izvanoknjižno vlasništvo zakupodavaca. Dalje se utvrđuje da je zakupnik već u posjedu predmetnih čestica, te svrhu u koju se nekretnine koje su predmet zakupa mogu upotrebljavati, a osim toga u čl. 4. ugovorena je obveza zakupnika da ukloni montažni kontejner koji se nalazi na nekretninama u roku od 30 dana, a ako ne postupi po navedenom i ugovorna kazna koja iznosi 2.000,00 kuna mjesečno do ispunjenja obveze. Člankom 8 ugovoren je iznos zakupnine i to 5.000,00 kuna mjesečno, a koje će se uplaćivati na račun tužiteljice ad.3. kod OTP Banke d.d. do desetog u mjesecu za tekući mjesec. Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme, od 1.1.2019. do 30. lipnja 2019., te je ugovoreno da ukoliko zakupac nastavi nekretninu koristiti po isteku ugovora, a zakupodavac se tome ne protivi, važenje ugovora se produljuje za šest mjeseci. Isti je potpisan od strane tužiteljica ad.2. i ad.3. te od strane tuženika. Iz dopisa od dana 19. lipnja 2019. koji su tuženiku uputile tužiteljice ad.2. i ad.3. razvidno je da ga njime obavještavaju da ugovor koji je sklopljen prestaje sa 30. lipnja 2019., te da nemaju namjeru produljivati trajanje istog. Pozivaju tuženika na predaju nekretnina slobodnih od stvari i osoba, te da je dužan platiti ugovornu kaznu u iznosu od 2.000,00 kuna mjesečno počevši od 17. siječnja 2019.

4.4. Iz sadržaja Ugovora o kupoprodaji nekretnine vidljivo je da je isti sklopljen između tužiteljice ad.2. kao prodavatelja i Nike Asanović kao kupca dana 7. prosinca 2015., a istim se utvrđuje da je tužiteljica ad.2. vlasnica čestice 332 k.o. Gornji Brgat, koju prodaje kupcu i to za cijenu od 80.000,00 kuna, koju kupac isplaćuje prodavatelju odmah nakon potpisa ugovora. Ugovor sadrži clausulu intabulandi i odredbu da kupac stupa u posjed nekretnine, te je ovjeren u potpisu od strane prodavatelja od strane javnog bilježnika Anđelka Stanića pod posl.br.OV-10020/2015 dana 15. prosinca 2015. Iz Privremenog poreznog rješenja Porezne uprave Ispostave Dubrovnik od 15. travnja

2016. razvidno je da je Niki Asanović odmjerjen porez na promet nekretnina u iznosu od 5.364,00 kuna. Iz Ugovora o izvođenju radova od 15. prosinca 2015. koje je Inženjering Georad d.o.o sklopio sa tuženikom proizlazi da bi tuženik kao podizvođač radova na čestici 332 k.o. Brgat koja je u njegovom vlasništvu trebao zbrinuti građevinski materijal nastao zemljanim radovima na hotelu More. Ugovor o zakupu sklopljen je između Nike Asanović kao zakupodavca i tuženika kao zakupnika dana 16. prosinca 2016. vidljivo je da je predmet tog ugovora ista čestice i da je dana u zakup na razdoblje od 10 godina, uz plaćanje polugodišnje zakupnine od 3.500,00 kuna, te potpisan od strane ugovornih strana bez ovjere potpisa. Iz dokumenta naziva Ugovor o raskidu ugovora o kupoprodaji nekretnina vidljivo je da se njime utvrđuje da je među tužiteljica ad.2. i Nikom Asanović sklopljen ugovor o kupoprodaji, te da se navedeni ugovor raskida sa danom 17. lipnja 2019. Dokument je ovjeren u potpisu tužiteljice ad.2. od strane javnog bilježnika Anđelka Stanića pod posl.br.OV-4797/2019 17. lipnja 2019., dok na mjestu predviđenom za potpis Nike Asanović stoji potpis koji vizualno ne nalikuje potpisu na ranije opisanim ugovorima, i koji nije ovjeren.

4.5. Proveden je očevid na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka mjernika Stjepana Grmoljeza, te je utvrđeno da na čest. zem. 314/1 i 336/3 k.o. Brgat Gornji nalazi odložen građevinski materijal, koji je i prikazan na fotografijama ranije dostavljenim u spis, te da se tamo nalazi više vozila (kombiji, automobili, kamioni, autobus, bager, viličar..), kao i montažna garaža, a što je sve i prikazano na fotografijama koje su dostavljene. Vještak u svom nalazu i mišljenju navodi da se na dijelovima čestice 314/1 nalaze objekt izgrađen od kontejnera i sendvič panela, kontejner i metalni rezervoar, drvene palete, dok se operativni plato nalazi i na toj i ne čest. 336/3. Položaj je evidentiran na skici lica mjesta i fotografijama koje su napravljene prilikom sudske radnje i prileže nalazu i mišljenju. Vještak je i usmeno saslušan vezano za primjedbu tuženika na nalaz i mišljenje da je potrebno razjasniti navod da je na grafičkom prikazu katastarskog plana koji održava PUK Dubrovnik čestica zemlje vodi kao 314, dok je u zemljišnoknjižnom operatu upisana kao 314/1 te postoji nesuglasje između grafičkog prikaza broja parcele na katastarskom planu i njenog broja u ZK operatu, ali da se radi o istoj čestici glede položaja i površine. Vještak je ostao pri danom nalazu i mišljenju i naveo da po njegovim saznanjima nije pokrenut nikakav postupak radi usklađenja spomenute numeracije. Za vještaka nije bilo pitanja stranaka.

4.6. U svom iskazu svjedok Antun Pavlović naveo je da je prijatelj tuženika i da često dolazi na predmet spora. Po priči tuženika mu je poznato da je tu zemlju on kupio od tužiteljica ad.2., da je formalno kupac bila žena tuženika, zna da je to bilo 2015., ali ne zna točno kada. Muž tužene ad.2. je bio bolestan i njoj je trebao novac i tuženik mu je rekao da joj je isplatio 180.000,00 kuna, a kasnije još 40.000,00 kuna. Stranke u postupku nikada nisu sklopile ugovor o zakupu, odnosno on tako pretpostavlja, jer mu tuženik to nikada nije spomenuo. S radovima na prijeoru tuženik je počeo 2015. Ne poznaje tužiteljicu ad.3. ostale poznaje, ne zna jesu li preostale znale da bi tužiteljica ad.2. zemlju prodala tuženiku, ali od tuženika je čuo da ne smiju znati ništa o tome i da je tužiteljica ad.2. pogriješila jer nije o tome ništa rekla ostalima. One su sestre, pa pretpostavlja da je zemlja bila njihova zajednička. On je kod tuženika dolazio i ranije (prije 2015.) ali na drugu lokaciju u neposrednoj blizini, radio je sa tuženikom, ali ne za plaću već prijateljski. Djelomično je vidio ugovor o kupnji nekretnine, ali nije bio svjedok isplate cijene.

4.7. Svjedok Pero Asanović, otac tuženika, navodi da je njegov sin od tužiteljice ad.2. kupio predmetne nekretnine 2015., a to zna jer mu je tuženik to pričao. Nije bio svjedok isplate cijene, ali mu je tuženik rekao da je isplatio veliki iznos, koliki točno ne može se sjetiti. Poznato mu je da je u to vrijeme muž tužiteljice ad.2. bio teško bolestan, trebao joj je novac za liječenje, pa joj je njegov sin na takav način pomogao. Negdje u vrijeme zaključenja tog ugovora počeo je i sa radovima na toj nekretnini. Po sinovoj priči zna da tužiteljice ad.1. i ad.3. nisu znale za sklapanje spomenutog ugovora jer je tužiteljica ad.2. rekla da o tome nitko ne smije ništa znati, a ne zna da li su i one upisane kao vlasnice nekretnine. One su sestre, a tuženik im ništa ne plaća jer nema zašto ni plaćati jer je kupio zemljište. Nekretnina je prije bila vlasništvo majke tužiteljica, i misli da je tužiteljica ad.2. to naslijedila, za ostale ne zna niti je s njima ikada razgovarao o ovoj nekretnini. Tuženik tamo popravlja automobile i drži kamione, odlaže građevinski otpad, a prije toga tamo je bila šuma.

4.8. Svjedokinja Nike Asanović, supruga tuženika, navodi da je ona 2015. potpisala ugovor sa tužiteljicom ad.2., da je nekretnine zapravo kupio njen suprug, ali se vode na nju. Tužiteljici ad.2. je bio bolestan suprug, pa je dogovorila da proda tu zemlju njenom suprugu. Nakon par godina tužiteljica ad.2. je došla k njima s papirima za raskid ugovora, te tražila od nje da ih potpiše, o čemu je ona informirala supruga i tada je počeo cirkus. Nije joj poznato da bi ikakav drugi ugovor bio sklopljen između tužiteljica i njenog supruga, niti da bi njen suprug njima vršio neke isplate, niti da su ga one pozivale da im preda nekretninu. Ne zna više od ovog što je iskazala. Na pitanje punomoćnika tužiteljica da li je ugovor koji je potpisala podnesen na uknjižbu odgovara da jest, na pitanje što se dogodilo sa postupkom najprije odbija odgovoriti, a nakon što je upitana od strane suda koji je razlog odbijanja davanja odgovora na pitanje, kaže da joj nije poznato što se dogodilo sa prijedlogom za uknjižbu. Upitana navodi da je ugovor sklopila isključivo sa Pavlom Urošević, a kao odgovor na pitanje da li joj je poznato tko je bio upisani vlasnik nekretnine sliježe ramenima, a na potpitanje da li je to bila samo Pavle Urošević navodi da nije, da su bile njene sestre i braća, ne zna točno tko. Na pitanje što njen muž radi na predmetu spora navodi da ne zna, a na primjedbu punomoćnika tužiteljica o odgovoru navodi da na pitanje ne želi odgovoriti. Na upit punomoćnika tuženika navodi da je porez na nekretninu plaćen, a na pitanje iznosa plaćenog poreza najprije navodi iznos od 2.000,00 kuna, a onda kaže da se ne može sjetiti. Na pitanje da li je Pavli Urošević plaćena kupoprodajna cijena i na koji način (u gotovini ili na račun) svjedokinja najprije navodi da radije ne bi odgovorila na to pitanje, a onda se ispravlja na način da kaže da ne može odgovoriti sa sigurnošću. Na pitanje da li joj je Pavle Urošević predstavila neki interni obiteljski dogovor o podjeli imovine svjedokinja odgovara da ne zna.

4.9. Svjedok Tonči Medi navodi da mu je poznato da je tuženik sa tužiteljicom ad.2. sklopio ugovor kojim je kupio sporne nekretnine, njoj je trebao novac jer joj je suprug bio bolestan, pa su se dogovorili. On je tamo par godina radio, na tim nekretninama se nalazi montažni objekt od kontejnera. Nije mu poznato da bi stranke sklapale ikakav drugi ugovor osim ovog, niti da bi tuženik sklapao ikakav ugovor sa druge dvije tužiteljice ili im na račun ikakvog pravnog odnosa plaćao naknadu. Sve ovo mu je poznato jer mu je o tome pričao tuženik. Na predmetnim česticama tuženik održava kamione i melje tampon, kojeg onda potroši ili proda, to mu je poznato jer mu on pomaže, ali kao prijatelj tj. besplatno. Na upit tko je bio vlasnik nekretnina prije nego što je to postao tuženik svjedok navodi da su to bile njih tri sestre, referirajući se na tužiteljice, i da je to bilo „na njihovom prezimenu“, te da ne zna točno tko je bio upisan

u zemljišne knjige. Tuženik je par godina radio na nekretninama do dolaska inspekcije i nitko ga nije smetao u tome. Poznato mu je da je isplata za kupljene nekretnine bila gotovinska i da se isplaćivala u par navrata, te da je tužiteljica ad.2. prodavala ove nekretnine, a da su njene sestre prodavale druge nekretnine koje su bile nasljeđivane u obitelji.

4.10. Svjedok Ivica Barović navodi da mu neposredno nije poznato ništa o odnosu stranaka, odnosno da li su sklapali ugovore i kakve, te da njega takve stvari općenito ne zanimaju. Iz priče tužiteljica mu je poznato da je postojao nekakav ugovor o zakupu, ali ništa više o tom ugovoru mu nije poznato. Zna koje su čestice predmet spora i ne zna kakvo je zemljišnoknjižno stanje, ali otac tužiteljica je bio ono što se u narodu podrazumijeva pod vlasnikom, a to je osoba koja nekretninu koristi i obrađuje, što zna jer njegov maslinik graniči sa tom česticom. Za postojanje tog ugovora rekla mu je tužiteljica ad.3. negdje u razdoblju između šest mjeseci i godinu dana prije održavanja ročišta na kojem daje iskaz. Tuženik tamo obavlja radove sigurno pet godina, promijenio je izgled lica mjesta ravnanjem, betoniranjem i nasipanjem materijala. Žalio se radi buke i prašine koja dolazi sa čestica, i to tuženiku, a na pitanje zašto ne tužiteljicama kao vlasnicama navodi da se on obratio onom koji mu čini štetu.

4.11. Svjedok Pavo Barović navodi da pozna stranke u postupku jer su susjedi i njihove parcele graniče, predmet spora su čestice koje su ranije pripadale pok. Ivu Asanoviću, ocu tužiteljica. Nije mu poznato da li su stranke sklapale ugovore i kakve, poznato mu je da te čestice sada koristi tuženik, tamo je deponij, montažni objekt i materijal koji tamo odlaže ili prodaje.

4.12. Slično iskazuje i svjedok Stijepo Matić, koji navodi da je susjed stranka i da je zemlja oko koje se spor vodi bila u vlasništvu obitelji Iva Asanovića. Zadnjih između 5 i 8 godina koristi je tuženik. Prije su služile za prolazak i za pašu, sada je tamo deponij sa montažnim objektom i dovozi se šljunak i tampon, jedno vrijeme se tamo radilo i mljevenje kamenja. Ne zna kako je došlo do toga da tuženik koristi te čestice, čuo je neke informacije, ali one su posredne pa nije na to obraćao pažnju i ne može iskazivati o tome sa uvjerenjem.

4.13. Svjedok Kazimir Pionić, suprug tužiteljice ad.3., navodi da mu je odnos stranaka poznat jer je dio obitelji. Sa tuženikom su se od 2015. tužiteljice dogovarale oko načina korištenja nekretnina koje su predmet spora jer je njemu to trebalo radi njegove djelatnosti, a kako se nije držao onog što bi se dogovorili, obećavao je i odugovlačio, njegova supruga je inzistirala da svoj odnos pravno riješe. Trebalo je da počne plaćati najam, ali on je stalno nalazio razloge da ne potpiše ugovor ili da ne plati, kod potpisivanja teksta ugovora je tako krivo naveo naziv obrta, pa je potpisivanje odgađano i slično. 2019. bio je sa suprugom u bolnici jer joj je brat tamo bio na kontroli kada je došao tuženik sa hrpom gotovine i inzistirao na tome da joj baš tom prilikom to da. Ona je inzistirala na tome da se pridržava dogovorenog načina plaćanja, smatrajući da je ovako nejasno što točno plaća, ali tuženik nije pristajao na to i nije odustajao, pitao je što će sada s tom hrpom novaca i pravdao se svojom željom da pomogne. Upitan navodi da stranke nisu regulirale svoje odnose ugovorom od 2015. do 2019., da koliko je njemu poznato ni jedna od tužiteljica nije sklapala s tuženikom ugovor o kupoprodaji, te da to nije bilo ni moguće jer je tada još uvijek bila živa njegova punica, koja se smatrala vlasnicom te zemlje i koja je donosila odluke, a ona je također smatrala da odnose sa tuženikom treba regulirati ugovorom jer je njeno uvjerenje bilo

da ju je prevario. Ističe da se tuženik od početka nije držao dogovora koji je imao sa tužiteljicama i da je stalno nalazio načine da „sabotira“ uređenje odnosa ugovorom i da ispunjava svoje obveze. Lice mjesta sada predstavlja deponij, tamo je nasuto kamenje i materijal koji se drobi, a postavljen je i kontejner. Tužiteljice nisu izvršile podjelu imovine, imaju dogovor tko će što koristiti. Nije mu poznato da bi njegova supruga tuženiku prodala neku drugu česticu. Ne može reći o kojoj je svoti bila riječ kad je riječ o novcu koji je tuženik dao njegovoj supruzi u bolnici, može samo reći da je bila riječ o znatnoj količini. Taj novac je tuženik doslovno bacio pred njegovu suprugu i ostavio ga tamo, zbog čega je ona novac na kraju uzela, te pošto im je svakako bio dužan po osnovi korištenja zemljišta pretpostavlja da je novac uračunat u taj dug, ali ne može o tome sa sigurnošću iskazivati, niti zna gdje je novac točno završio.

5.1. U svom iskazu tužiteljica Ane Malek navodi da se najprije tuženik obratio njenoj sestri Pavli sa zamolbom da na dijelu zemljišta koje je u njihovom vlasništvu privremeno odloži materijal od iskopa jer je angažiran na izgradnji hotela „More“. Najprije je trebalo da materijal samo tamo bude istovaren i odmah potom uklonjen, da bi onda tuženiku trebalo da tamo parkira kamione i odlaže materijal, što mu je dopušteno radi njegove djelatnosti, privremeno odnosno dok ne nađe drugo rješenje. Kako ona tada nije živjela u Hrvatskoj, sestre su je kontaktirale za suglasnost, pa su se dogovorile i pristale, s obzirom da su sa tuženikom susjedi i dugo se poznaju. Pošto su od strane mještana kontaktirane da tuženik na parceli izvodi radove, da se ista pretvorila u pravo gradilište, ona i sestre su odlučile da odnos sa tuženikom moraju pravno regulirati. Kako je ona bila u Njemačkoj ugovor su potpisale njene sestre, za sadržaj i potpisivanje kojeg je ona znala i s kojim je bila suglasna. Po tom ugovoru tuženik je trebao plaćati mjesečni zakup i to na račun u banci, čega se on nije pridržavao. U prigodi kada je njena sestra Marija bila sa njihovim bratom u bolnici tuženik je došao tamo i donio sa sobom 30.000,00 kuna za podmirenje obveza, inzistirajući da ga uzme jer je podigao tako veliki iznos, iako je ona negodovala jer to nije način na koji je plaćanje dogovoreno i primjereno mjesto za isplatu. Praktički je bacio taj novac pred nju i nije joj ostavio izbora pa je ona novac uzela. Nakon toga im više ništa s osnova zakupnine nije plaćeno, nije uplaćivao ništa na račun kroz šest mjeseci, a na traženje da postupi po dogovoru odgovarao je da njemu to zemljište treba i naposljetku da je to zemljište njegovo. Jedinu novcu koje je dao su bili oni koje je na neprimjeren način u bolnici dao njenoj sestri Mariji. Sa žaljenjem su na kraju zaključile da ništa neće postići te su angažirale odvjetnika, i on ga je pozvao na povrat zemljišta i plaćanje dugovanog, i kada tome nije udovoljeno, pokrenuo ovaj postupak. Prije je to bilo plodno zemljište na kojem su rasle masline i voćke, tud je tekla i živa voda, zbog čega je ona nevoljko i pristala da se koristi na ovaj način. Sada je zatrpano pijeskom i mljevenim stijenama, koje je tuženik prerađivao, parkirani su strojevi i kamioni a tuženik je kad su se dogovarali obećavao da će na kraju zemljište osloboditi od svega što je na njemu postavljao. Uklanjanje objekata sa zemljišta je kao obveza uneseno u ugovor. Ne može biti konkretnija o dogovorima o načinu uporabe zemljišta od 2015-2019 jer ona u to vrijeme nije bila tu. Ne zna je li ugovor prijavljen Poreznoj upravi. Za života majke i brata nisu podijelili imovinu koju su naslijedili, niti formalno, niti je među njima postojao neki dogovor o podjeli. Ne zna da bi tuženik isplatio ikakve iznose njenoj sestri Pavli, nema neposredna saznanja o događajima vezano za predaju sredstava njenoj sestri Mariji u bolnici, već joj je sestra o tome pričala. Za ugovor koji je njena sestra Pavle sklopila sa tuženikom saznala je tek naknadno i tada joj je rečeno da je taj ugovor bio fiktivan, da je sklopljen da bi tuženik mogao sklopiti neke poslove i da je odmah potom trebao biti raskinut. U vremenu kada je navela da

se nalazila izvan Hrvatske živjela je u Njemačkoj, dolazila je ovamo dva do tri puta godišnje i ostajala po dva-tri mjeseca, jer joj je majka bila bolesna. Ugovorom je plaćanje bilo regulirano na način da tuženik plaća iznos od 5.000,00 tadašnjih kuna mjesečno, kao i penale u iznosu od 2.000,00 kuna.

5.2. Tužiteljica Pavle Urošević se u svom iskazu pridružila navodima iz iskaza tužiteljice ad.1. Dodala je da je predmetno zemljište ranije bilo plodno, ali je stajalo neiskorišteno i tuženik im je pristupio (ne sjeća se točno na koji način) sa idejom da bi bilo pametno iskoristiti ga kao način zarade. Tuženik je poprilično slatkorječiv, a činilo se kao pametna ideja imati neke koristi od tog zemljišta. Naglašeno je da se ne smije prelaziti granice i dirati potok, na početku su imali dogovor da se tu iskrcavaju kamioni, i da tuženik dobiva proviziju od 10% za svaki iskrcani kamion. Po onom što je on njoj prikazao iskrcano je oko 100 kamiona, a ona je znala i provjerom utvrdila da ih je bilo mnogo više, a na zemljištu su osvanuli objekti, te su ona i sestre shvatile da ne dobivaju adekvatnu naknadu za ustupljeno zemljište i da se tuženik njime služi u svrhe i na način koji nisu dogovoreni. One tri su došle do zaključka da trebaju odnos sa tuženikom regulirati ugovorom, misli da je to bilo negdje 2019., ali loše pamti godine. Tuženik je bio pun priča o tome kako se nemaju o čemu brinuti i kako će sve biti u redu. U to vrijeme se otvorila i prilika da se na zemljištu vrši mljevenje zemlje. Ona i tužiteljica ad.3. su potpisale ugovor, a tuženika su za potpis tog ugovora morale više puta pozivati i nagovarati. Jedino što je po tom ugovoru platio jest spomenuti iznos od 30.000,00 kuna koji je u bolnici dao njenoj sestri Mariji, a smatra da takvo postupanje nije bilo u redu. Naglašava da je ona tuženiku vjerovala i da je smatrala da će on, kao i one, svemu pristupiti u dobroj vjeri, međutim on se cijelo vrijeme ponašao kao da on njima čini neku uslugu. Točno je da su mu ugovorom dopustile da se služi njihovom zemljom, ali nered kakav je ispao nisu dopustile. Vezano za ugovor koji je sklopljen sa suprugom tuženika ne poriče njegov nastanak, navodi da joj je tuženik prišao sa pričom kako mu je potrebno „pokriće“ odnosno zaštita u slučaju inspekcije i da bi ona trebala samo fiktivno potpisati ugovor kojim prodaje to zemljište njegovoj supruzi. Tužiteljica navodi da ona smatra da taj ugovor ne postoji, jer ga je ona sklopila s namjerom da se odmah i raskine, da joj nikakav novac nije isplaćen, te da ona uopće nije niti je ikada bila ovlaštena prodavati u cjelini nešto što je samo dijelom njeno. Ona je, kao i ranije, bila potpuno naivna i tumačila sve u svjetlu dobrosusjedskih odnosa i zaštite svih od posljedica mogućeg nadzora. Kada se obratila tuženiku vezano za raskid ugovora on je relativizirao njegovo postojanje, rekao joj da ugovor slobodno baci jer on ne vrijedi kao što je i on učinio, ali ona je inzistirala. Ona ga je jednom prilikom na prepad uhvatila da to riješe pa nakon što je pokušao izbjeći, zagradio joj je vidik i vratio joj potpisani primjerak isprave koju je ona pripremila, tako da ona nije vidjela tko je taj dokument potpisao. On inzistira na tome da ta zemlja njemu treba i da je njegova, iako zna da je nije kupio niti mu je ona mogla prodati. Odugovlačio je i pravio probleme i oko potpisa Ugovora o zakupu, općenito nije bio voljan potpisati ugovor, ali kad su inzistirale činio je sve da to odgodi i radio razne manevre kako bi se postupak rastegao i otežao. Odnos od 2015. do 2019. nije bio reguliran ugovorom, iznos naknade nije bio fiksni. Po ugovoru zakupnina se trebala uplaćivati na račun njene sestre Marije, takav je dogovor među tužiteljicama postignut i postojalo je slaganje o podjeli sredstava bez obzira na čiji račun bi bila uplaćena. Majci o postupcima tuženika i o dogovoru s njim vezano za korištenje zemljišta nisu zbog njenog zdravstvenog stanja ništa govorile, a bratu su rekle da je to bilo nužno da se zemlja na neki način iskoristi i to za njegovu dobrobit i zbrinjavanje. Papir koji je donijela tuženiku na potpis bio je raskid ugovora o

kupoprodaji, a sastavio ga je javni bilježnik Stanić. Negira da bi od tuženika primila iznos od 222.000,00 kuna.

5.3. Tužiteljica ad.3. Marija Pionić se pridružila iskazima ostalih tužiteljica, te navela da su one, a osobito tužiteljica ad.2., imale veliko povjerenje u tuženika, zbog prijateljskih i susjedskih odnosa. U vrijeme kada je njihov odnos bio zasnovan isključivo na usmenom dogovoru tuženik se nije držao ni granica zemljišta koje je bilo predmet dogovora niti iznosa, koji su bili neredovito isplaćivani i s obzirom da su tada imali tešku obiteljsku situaciju smatra da nije trebala biti stavljena u položaj da moli da joj se plati ono što joj se duguje. Zbog toga je inzistirala da se sa tuženikom potpiše ugovor, jer se nadala da će obveze biti precizirane, a uplate redovite. Ugovor je konačno potpisan 2019. i to nakon odugovlačenja od strane tuženika. Njegov stav je uvijek bio da će se sve riješiti, da samo treba vremena, i kada ga se pozivalo na ispunjenje obveza on se pozivao na njihove prijateljske i navodne rodbinske odnose, iako nisu rodbina, ali nije plaćao. Dana 17. siječnja 2019. njenom bratu je pozlilo na prijateljevu sprovodu, i tada joj se tuženik javio sa izjavom da ima novac i da joj ga želi odmah dati, a ona je tada bila u bolnici. On se pojavio u čekaonici, što ona smatra vrlo neprimjerenim, sa papirnatom vrećicom s novcem, koju je doslovno bacio i ostavio pred njom pa je bila prisiljena uzeti. Sutradan je prebrojila, unutra je bilo 30.000,00 kuna u apoenima od 200,00 kuna, a tuženika je nazvala i rekla da je to sada tako učinio, ali da ubuduće želi isplate na račun, kako je dogovoreno ugovorom, a dogovor nje i sestara je bio da sredstva budu uplaćivana na njen račun. U slijedećih par mjeseci nije bilo uplata, njoj je u međuvremenu brat umro, te je ona u srpnju ili kolovozu otišla do tuženika i rekla mu da mora plaćati po dogovoru. Tada joj je tuženik rekao da je zemlja njegova, da je on kupio od Pavle, te da je one mogu otkupiti natrag od njega, a u isto vrijeme je po selu plasirao razne priče što je navodno od koga kupio i za koliko novaca. One su tada kontaktirale odvjetnika, a ona se još nadala dogovoru, htjela je da ga se pozove da preda čestice i plati što je dužan. Nelogične su joj i nevjerojatne tvrdnje tuženika da bi kupio zemlju od njene sestre i to 2015. kada je s njima vodio pregovore i sklapao ugovor godinama kasnije. Navodi da je zemljište naziva Okrajak posve druga parcela čiji dio je njena majka dala tuženiku na upotrebu, i ona je majčinu volju ispoštovala, a da ovo područje nosi naziv Vodice i da tuženiku nije na uporabu dana cijela kvadratura područja pod tim nazivom, ali on se proširio van dogovora. Trebao je čestice koristiti za istovar materijala i po isteku ugovora vratiti je u prvobitno stanje, a pošto se to nije dogodilo smatra da je dužan platiti za upotrebu navedenih njoj i sestrama. Ranije je većinski upisani suvlasnik nekretnina bila njena majka, uz nju brat i sestra Pavla, a u katastarskom operatu misli da su bili upisani njene sestre i brat. Majka je preminula 2018. Navodi da nije točno da bi tuženiku poslala SMS poruku u kojoj potvrđuje da je primila isplatu 60.000,00 kuna dana 4. prosinca 2018., te da nije točno da bi od tuženika primila iznos od 209.000,00 kuna za zemljište Okrajak. Ona je najmlađa u obitelji i ima najmanje saznanja o obiteljskim nekretninama. Navodi da nakon smrti majke između nje i njenih sestara nije postojao dogovor po kojem bi Vodice pripale Pavli, a Okrajak njoj i Ani.

5.4. U svom iskazu tuženik Vlaho Asanović navodi da smatra da je žalosno da je došlo do ovoga, a da je sve počelo 2015, kada mu je pristupila Pavle Urošević i rekla da je u jako lošoj situaciji, te da je zemljište naziva Vodice po obiteljskom dogovoru pripalo njoj i da ga je voljna prodati. Obišao je zemljište s njom i činilo mu se da bi ga mogao koristiti za unaprjeđenje svoje djelatnosti. Pavle Urošević je rekla da mora popričati sa majkom i bratom u vezi prodaje i cijene, te je i on sam pričao sa njenom majkom, koja

je bila poštena žena i prisebna do samog kraja, a zamolila ga je da pomogne njenoj kćeri u potrebi. On je onda odlučio zemljište kupiti i dogovorili cijenu od 180.000,00 kuna, iako je na inzistiranje tužiteljice ad.2. u ugovor unesen iznos od 80.000,00 kuna. Dogovoreno je plaćanje u ratama jer on nije mogao odjednom skupiti cijeli iznos, tužiteljica mu je rekla da to nije problem i da će ga ona kontaktirati kada treba isplate. Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Stanića, a kako kupac je navedena njegova supruga. On je od 2015. nadalje na zemljištu izveo razne radove i postavio montažni objekt. Tužiteljica ad.2. mu se javila 2016. i tražila novac jer joj je suprug bio u problemima s Poreznom upravom i tada joj je dao 42.000,00 kuna. Ona je u tome periodu često navraćala u radionu i čak hvalila sve ono što je tamo napravljeno, nije bilo nikakvih problema u njihovim odnosima i komunikaciji. Tijekom 2018. ili 2019. obratile su mu se ostale tužiteljice i ponudile da kupi zemljište naziva Okrajak, jer im je brat imao zdravstvenih problema. Dogovorili su cijenu od 10,00 EUR/m², a kako nije imao toliko novaca odjedanput dogovorena je isplata iznosa od 25.000,00 EUR u roku od dvije godine. Oni su počeli sa renoviranjem kuće, za što su bila potrebna sredstva, a i Marijin muž se razbolio. Situacija o kojoj je ona iskazivala nije se dogodila na način kako je opisala, poslije sprovođa našli su se u kafiću Pinky i to u večernjim satima, on joj je predao novac i ona mu je porukom potvrdila da je primila iznos od 60.000,00 kuna. Nakon toga su se dogovorili da će se naći i da će riješiti svoje odnose u papirima kako bi se on mogao uknjižiti, ali su to tužiteljice izbjegavale, Odbijaju potpisati ikakav papir kojim bi priznale isplate gornjih iznosa, te mu se Ane Malek čak i rugala da neće uspjeti dokazati da je dao novac. One su ga uvjeravale da je stanje u katastru pouzdana informacija, da bi onda u ostavinskim postupcima sve prihvatile i bile sve uknjižene na naslijeđenoj imovini. Smatra da je u potpunosti u pravu u ovoj situaciji, da je htio svojoj djeci priskrbiti mjesto na kojem mogu raditi, i da nitko normalan ne bi ulagao tolika sredstva u imovinu koja nije njegova. Nikada nije sklopio nikakav ugovor o zakupu, nije bio kod javnog bilježnika Mozare, i smatra da navodi tužiteljica o tom odnosu nisu istiniti. Smatra da je sa obitelji tužiteljica imao dobre susjedske odnose i komunikaciju dok nije preminula njihova majka, otad je sve otišlo kvragu. Kada je sklapao ugovor sa Pavlom ona mu je pokazala izvod iz katastra, i kako su se sa dogovorom složili njena majka i brat on je smatrao da su svi upoznati i da se svi slažu i da je dovoljno da sklopi ugovor samo s njom. Pavla Urošević je jednom prilikom na prepad uhvatila njegovu ženu da potpiše raskid ugovora, a on je tada bio u Stonu, supruga ga je zvala i rekla mu što se događa. On je napao verbalno odnosno izvrjeđao Pavlu Urošević, ali poriče fizički nasrtaj. Papire vezane za upis vlasništva dao je svom prijatelju Damiru Golemcu, koji je bio geodet, a koji je preminuo, zato vlasništvo nije upisano u zemljišne knjige. Smatrao je da je potpisom ugovora sve riješeno. Na pitanje da li je sa Marijom Pionić u razdoblju 2018-19 komunicirao o plaćanju dugova, tuženik navodi da mu je mobitel iz tog razdoblja pokvaren, pa ne zna, ali ako su komunicirali to je bilo vezano za Okrajak. Na Vodice su se iskrcavali kamioni jer je on surađivao sa Georadom d.o.o. na projektu Hotela More, a nije ništa isplaćivao tužiteljicama povodom toga jer je to bilo nakon što je kupio zemlju od Pavle. Isplate koje je vršio izvršavao je u ime i za račun svoje supruge Nike. Tekst ugovora koji je potpisan kod bilježnika Stanića pripremila je Pavle Urošević, kojoj je prije potpisivanja ugovora isplatio iznos od 15.000,00 ili 20.000,00 kuna, jer je bila u potrebi od novaca, a dogovor o kupnji je postignut. Nije potpisao ugovor o zakupu, niti je njegova supruga potpisala nikakav raskid ugovora. Ukupno je Pavli Urošević za Vodice isplatio iznos od 220.000,00 kuna odnosno 42.000,00 i 180.000,00 kako je već ranije naveo u iskazu.

6. U postupku je proveden i dokaz provođenjem grafološkog vještačenja potpisa tuženika na Ugovoru o zakupu od 1. prosinca 2019. i usporedbom istog sa nespornim potpisima na odvjetničkoj punomoći u spisu, na zapisniku sa sudske radnje, kao i procesno izuzetim nespornim potpisima tuženika. Usporedbom spornog potpisa s nespornim potpisima nalazi se razlika u tome što je sporni potpis parafnog tipa i sadrži samo dva inicijala, dok su prezentirani potpisi isključivo vrlo reducirani, ali potpuni rukopisni potpisi sa aproksimacijom punog imena i prezimena. Ta razlika nije isključujuća jer se svatko prosječne rukopisne sposobnosti može potpisivati i punim, ali i parafnim tipom potpisa. Istovremeno se nalaze i podudarnosti u nagibu, obliku i proporcijama inicijala, njihovom razmaku, te vršnim kvačicama na krakovima inicijala „V“. Također se nalazi podudarnost u tendenciji oblikovanja petlje u bazi inicijala „A“. Kako vještaku nije prezentiran parafni potpis ne može dati izričit zaključak. Vještak navodi da je prepreka prilikom izrade nalaza i mišljenja bila činjenica da je dokument koji je vještačen fotokopija pa je on time uskraćen za potpunu stereomikroskopsku analizu kojom bi utvrdio dinamičke osobine potpisa i oblikovne specifičnosti. Zaključno vještak daje prednost podudarnostima u odnosu na razlike, te daje mišljenje da je tuženi Vlaho Asanović vrlo vjerojatno potpisao sporni potpis zakupnika na originalu Ugovora o zakupu. Na navedeni nalaz i mišljenje stranke nisu imale primjedbi i prigovora, tuženiku je po isteku roka za prigovor iz rješenja suda od 17. listopada 2023. i njegovom produljenju, ponovno dat rok na ročištu dana 6. veljače 2025. i ponovno u određenom roku nije bilo primjedbi i prigovora. Tek na ročištu 4. lipnja 2025. nakon što je odbijen prijedlog tuženika za prekidom postupka postavlja se zahtjev za provođenjem novog vještačenja, koji je odbijen, a o što će biti detaljnije obrazloženo u daljnjem tekstu u dijelu vezanom za procesne odluke.

7. Ocjenom svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sukladno čl. 8. i čl. 315. st. 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19 – dalje ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužitelja u pretežnom dijelu osnovan.

8. Između stranaka nije sporno:

- da su tužiteljice upisane u zemljišne knjige kao vlasnice svaka po 1/3 dijela prava vlasništva čest.zem. 314/1 i 336/2 k.o. Brgat Gornji
- da je u posjedu navedenih nekretnina tuženik
- izgled lica mjesta
- da su tužiteljica ad.2. i Nike Asanović sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine 7. prosinca 2015., a istim se utvrđuje da je tužiteljica ad.2. vlasnica čestice 332 k.o. Gornji Brgat i da neketninu prodaje Niki Asanović

9. Sporno je:

- da li je među strankama sklopljen ugovor o zakupu, odnosno da li je tuženikov potpis na dokumentu Ugovor o zakupu od 1. prosinca 2019., time i da li je tuženik dužan predati nekretninu slobodnu od osoba i stvari tužiteljicama i isplatiti im iznose temeljem tog ugovora, a koji se odnose na neplaćenu zakupninu i ugovornu kaznu
- da li je Ugovor o kupoprodaji nekretnina koji su sklopile tužiteljica ad.2. i supruga tuženika prividan pravni posao, odnosno da li je došlo do raskida ugovora

10.1. Sud je tijekom postupka prihvatio preinaku tužbenog zahtjeva od dana 4. lipnja 2025. s obzirom da je ista svrsishodna – iznosi su navedeni u valuti koja je sada u primjeni u RH, a i radi se o tzv. nepravoj preinaci tužbe u kojoj se na temelju iste činjenične i pravne osnove zahtijevaju iznosi za daljnje vremensko razdoblje, kakva preinaka je dopuštena i nakon zaključenja prethodnog postupka sukladno pravnom stavu Građanskog odjela Vrhovnog suda RH sa sjednice dana 27. svibnja 2024.

10.2. Sud je odbio prijedloge tuženika da se postupanje u ovoj stvari prekine do pravomoćnog dovršetka postupka koji se vodi pod posl. br. P-544/2025 koji je pokrenut tužbom od dana 28. svibnja 2025 stoga jer smatra da nije riječ o prethodnom pitanju o rješenju kojeg ovisi postupanje u ovom predmetu. Sud smatra da je predmet ovog postupka odnos tužiteljica spram tuženiku, ne njegove supruge, što je detaljnije obrazloženo u toč.9., ali utvrđenje prava koja bi imala Nike Asanović i obveza tužiteljica koje bi proizlazile iz tih prava ne poništavaju automatski obveze koje sam tuženik ima prema tužiteljicama, dakle nije riječ o pitanju zbog kojeg bi bilo potrebno prekinuti ovaj postupak.

10.3. Vezano za prijedlog tuženika da se u predmetu provede novo grafološko vještačenje, isti je odbijen jer sud smatra da nema razloga za ponovnim izvođenjem takvog dokaza. Vještačenje je provedeno, vještak je dao svoje mišljenje, stranke nisu na isto prigovarale niti su imale primjedbe ili pitanja za vještaka. Sama okolnost da se rezultat vještačenja stranci ne sviđa, odnosno da stranka misli da je očigledno da je netočan ili je njegovo viđenje da bi nalaz bio proturječan sam sebi (bez da je tražio da se eventualne proturječnosti, kojih sud ne nalazi, pojašne), nije razlog da se provodi nadvještačenje. Ovaj prijedlog, kao i onaj za prekidom postupka, sud nalazi pokušajima da postupak traje što dulje.

11. Čl. 519. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 5/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18. – dalje ZOO) propisuje da se Ugovorom o zakupu zakupodavac obvezuje predati zakupniku određenu stvar na korištenje, a ovaj se obvezuje plaćati mu za to određenu zakupninu. Odredbe koje taj zakon predviđa za zakup ne primjenjuju se na zakupe uređene posebnim zakonom. zakupnik je dužan plaćati zakupninu u rokovima određenim ugovorom ili zakonom, a u nedostatku ugovora i zakona, kako je uobičajeno u mjestu gdje je stvar predana zakupniku (čl. 534 st.1. ZOO-a). Zakupnik je dužan čuvati zakupljenu stvar i nakon prestanka zakupa vratiti je neoštećenu, a ako je za vrijeme zakup izvršio kakve promjene na stvari, dužan je vratiti je u stanje u kojem je bila kad mu je predana u zakup, osim ako je što drugo ugovoreno (čl. 536. st.1. i 4. ZOO-a). Ugovor o zakupu sklopljen na određeno vrijeme prestaje protekom vremena na koje je sklopljen (čl. 545. st.1. ZOO-a)

9.1. Među strankama je najprije sporno vlasništvo nekretnina – čest. zem. 314/1 i 336/3 k.o. Brgat Gornji, a koje u novoj izmjeri nose oznaku čestice 332. Tužiteljice činjenicu da su vlasnice nekretnina dokazuju zemljišnoknjižnim izvatkom, koji je javna isprava, te s obzirom da se vlasništvo stječe upisom u zemljišnu knjigu predstavlja dokaz o navedenoj činjenici, te postoji predmnijeva da je upisani podatak o vlasništvu točan. Tuženik navodi da bi čestica 332 bila vlasništvo njegove supruge, koja ju je stekla od tužiteljice ad.2., koja je tu nekretninu dobila u obiteljskoj podjeli naslijeđenih nekretnina. O tome da bi nekretnina bila stečena od strane Nike Asanović i to od Pavle Urošević, sa naglaskom da je tužiteljica ad.2. tada bila u potrebi vezano za novac zbog bolesti supruge, te da je kupnja te nekretnine bila način da tuženik pomogne toj situaciji i da

se sve krilo od tužiteljica ad.1. i ad.3., vrlo unisono iskazuju svjedoci Antun Pavlović, Tonći Medi i Pavo Asanović. Prva dvojica su po vlastitom iskazu osobe koje pomažu tuženiku u radovima, besplatno, na prijateljskoj osnovi, i jasno navode da sva saznanja koja imaju i sve okolnosti o kojima iskazuju crpe iz navoda tuženika. Pavo Asanović, koji je otac tuženika, ponavlja iste navode u vezi situacije tužiteljice ad.2., ali ostalo puno manje precizno i isto na temelju priče tuženika, što je neobično jer svjedok koji se s njim druži i pomaže mu u radovima zna detalje oko visine cijene i dinamike plaćanja, a otac ne zna ni otprilike. Sud navedenim iskazima nije poklonio povjerenje jer su sva saznanja koja svjedoci imaju isključivo posredna, dolaze od tuženika, koji je bio u mogućnosti svim tim svjedocima dati informacije koje su mu išle u prilog i uskratiti one koje ne želi da postanu dostupne. Naime, nije sporno u postupku da je ugovor između tužiteljice ad.2. i supruge tuženika sklopljen, pitanje je zbog čega je sklopljen i da li je bila namjera stranaka da on proizvodi ikakve učinke, osim da tuženik ima „pokriće“ u ugovornom odnosu za sklapanje poslova za svoju djelatnost, jer mu je trebalo zemljište na koje će odlagati građevinski materijal. Sud poklanja vjeru iskazu tužiteljice ad.2. kada ista navodi da su poglavito ona, a i njene sestre, dogovarale razne poslove sa tuženikom, pri kojima su mu ustupale dijelove svog zemljišta za različite svrhe (a tako i prijepor), te da su se osjećale zakinute u tim odnosima jer su izračunale da bi po ostvarenoj dobiti njihov udio trebao biti veći, ali zbog dobrosusjedskih odnosa i dugogodišnjeg poznanstva nisu prekidale taj odnos, već su htjele da se on riješi ugovorom, nadajući se da će takva regulacija odnosa dovesti do poštivanja obveza od strane tuženika. Tužiteljica ad.2. ne spori da je potpisala ugovor sa suprugom tuženika, ali navodi da je taj ugovor trebao biti raskinut nakon što ostvari svrhu (dobivanje ugovora za poslove), i tu sud njen iskaz smatra uvjerljivim, životnim, logičnim i u skladu sa drugim navodima u postupku. Bitno je naglasiti da tužiteljica ad.2. iskazuje o dogovorima sa tuženikom, ne suprugom tuženika, i sud joj poklanja vjeru vezano za odnos i komunikaciju sa tuženikom, što je predmet ovog postupka, a pitanje da li je supruga tuženika prilikom sklapanja ugovora bila u uvjerenju da stječe nekretnine kao vlasnica predmet je drugog postupka, kao i njena prava. Ovdje uvjerenje da bi to bilo tako sud najviše crpi iz iskaza svjedokinje Nike Asanović. Naime, njeno neobično ponašanje tijekom davanja iskaza koje se moglo protumačiti kao nepoštovanje suda i sudionika u postupku sud zapravo nalazi nelagodom, te smatra da je svjedokinja zapravo upozorenja koja je dobila prije davanja iskaza pred sudom vrlo ozbiljno shvatila. Jedini direktni i određeni odgovori na postavljena pitanja su bili onaj da je ona „potpisala..“ ugovor sa tužiteljicom ad.2. te da je tužiteljica ad.2. nakon par godina od nje tražila da potpiše raskid (što je suglasno iskazu tužiteljice ad.2.) dakle o činjenicama koje u postupku nisu sporne. Sud smatra da izraz „potpisati“ nije slučajno korišten. Dalje na sva postavljena pitanja, o ugovoru kojeg je ona potpisala, nije dala ni jedan konkretni odgovor, a u situaciji kada bi morala reći zašto odbija dati odgovor na pitanje „popravila“ bi se navodima da kao ne može dati precizan odgovor ili ne zna sa sigurnošću, ali zapravo nije rekla ništa. S obzirom da je supruga tuženika, da je ugovorna stranka u odnosu na kojeg se tuženik poziva kao argument za neosnovanost tužbe, tolika količina neznanja o apsolutno svemu (ne zna tko je bio upisani vlasnik nekretnine koju kupuje, ne zna koliko je iznosila cijena po kojoj je nekretninu kupila, da li je i kako plaćena, što se dogodilo sa uknjižbom, ne zna što joj suprug radi niti je li tužiteljica ad.2. imala dogovor sa obitelji o podjeli zemlje a kupovala je od nje dio te zemlje) nije uvjerljiva, a upitno je da li je moguća. Stoga sud smatra da je između opcije da ne govori istinu pred sudom ili da izbjegne odgovor koji bi njoj blisku osobu doveo u nepovoljniji položaj, odgovorima da ne zna ili da ne bi odgovorila na to pitanje jer nije sigurna i slično, svjedokinja bez da je to izgovorila – izabrala drugu opciju. Iz iskaza

susjeda Ivica Barovića, Pava Barovića i Stijepa Matića proizlazi da je zemlja koja je predmet spora oduvijek pripadala obitelji tužiteljica, da je tuženik koristi zadnjih godina, te da nemaju neposrednih saznanja o ugovornim odnosima među strankama. Njihov nedostatak informiranosti o detaljima poslova među strankama sudu je uvjerljiviji od vrlo detaljne informiranosti svjedoka koje je predložio tuženik, kako o vrsti ugovora, tako i okolnostima zbog kojih je sklopljen, dogovorima u obitelji tužiteljica i isplati cijene. Sud prihvaća iskaz svjedoka Kazimira Pionića u dijelu u kojem navodi da dok je njegova punica bila živa imovina u obitelji nije bila dijeljena, a da su tužiteljice imale i brata, da se ni sada nisu pravno razdijelile, da se među njima zna koja što od naslijeđene imovine koristi, međutim po njegovim saznanjima ni jedna od tužiteljica nije prodavala nekretnine tuženiku. Tuženik nije uspio dokazati da bi postojao interni dogovor da bi predmet spora pripadao isključivo Pavli Urošević. Pojedinačni ispravni postupak u kojem su tužiteljice upisane kao vlasnice pokrenule su sve tri, postupak se vodio od 2019. do 2021. i bio zabilježen u zemljišnim knjigama, a nije bilo ni prijava ni prigovora potencijalnih nositelja zemljišnoknjižnih prava koji bi njihovo vlasništvo osporavali. Uzimajući sve navedeno u obzir i dovodeći u međusoban odnos sud smatra da su tužiteljice, kao vlasnice nekretnine, ovlaštene na zahtjev za povrat stvari i isplatu, a prigovore tuženika neosnovanim.

9.2. Tuženik u postupku najprije spori potpisivanje Ugovora o zakupu, dok prigovore vezane za vlasništvo iznosi tek kasnije, kao i argument da nije logično da bi potpisao ugovor o zakupu kada je vlasništvo spornih čestica stekla njegova supruga i on ih koristi temeljem pravnog posla koji je među njima sklopljen. U odnosu na taj prigovor određeno je grafološko vještačenje potpisa na dokumentu, te je vještak naveo da je autor spornom potpisa vrlo vjerojatno tuženik. Ovdje se najprije mora naglasiti da ZOO ne propisuje formu za sklapanje ugovora o zakupu, stoga za navedenu vrstu ugovora vrijedi opće načelo iz čl. 247 ZOO-a da ugovor nastaje kada se stranke suglase o bitnim sastojcima ugovora, a volja za sklapanjem ugovora može se izraziti riječima, uobičajenim znakovima i na druge načine odnosno drugim ponašanjem iz kojega se sa sigurnošću može zaključiti o njezinu postojanju, sadržaju i identitetu davatelja izjave. Sud vjeruje iskazima tužiteljica kada kažu da su htjele riješiti odnos sa tuženikom na način da sklope ugovor, jer su imale negativnih iskustava, pa je stoga ugovor sklopljen i u pisanoj formi, ali prava i obveze su nastale čim su se stranke usuglasile o bitnim sastojcima, a pisana forma samo čini sadržaj tih bitnih sastojaka lako utvrdivim. Sud ne nalazi osnovanim prigovor da bi nalaz vještaka bio proturječan, on je samo dat uz određene ograde zbog naravi dostupnog materijala i verzije potpisa drugačije od uobičajene. Tu je po mišljenju suda vidljiva jedna tuženikova osobina, a to je pravljenje sitnih i namjernih lapsusa i grešaka tipa drugačijeg potpisivanja, potpisivanja dokumenata umjesto drugih (jer je sličnost potpisa na mjestu predviđenom za Niku Asanović na dokumentu za raskid ugovora njegovom potpisu toliko zamjetna da teško može biti slučajna) ili krivog nazivlja, kojima bi za sebe pod određenim okolnostima mogao ishoditi korist ili povoljniji rezultat. Isti je očito dosta vješt u pregovaranju i argumentaciji u svoju korist, a služi se i odugovlačenjem i plasiranjem informacija za koje mu odgovara da budu poznate većem krugu ljudi kako bi dobile na uvjerljivosti. Činjenicom da je potpisao (uz odugovlačenje i kompliciranje) ugovor sa tužiteljicama jasno je da je njemu bilo poznato da Pavle Urošević smatra da je ugovor koji je potpisala sa njegovom suprugom prividan, te da je među strankama nastao ugovorni odnos zakupa. U odnosu na prigovor da Ane Malek nije potpisala ugovor, ista iskazuje da je pisani ugovor sklopljen dok je bila odsutna, uz njeno znanje i izjavljeni pristanak sestrama da se ugovor sklopi na način na koji je sklopljen (koji ne mora biti

u pisanoj formi jer za pristanak se traži ista forma kao i za ugovor), čime je i ona stranka u nastalom odnosu i ima ista prava i dužnosti. Također sud poklanja vjeru iskazu Marije Pionić i Kazimira Pionića o tome kako se odvijala isplata iznosa od 30.000,00 kuna, te smatra da je tuženik uzevši u obzir da bi tužiteljice mogle izgubiti strpljenje iskoristio prigodu u kojoj je tužiteljica ad.3. (koja je bila ugovorom određena kao ona na čiji će se račun izvršiti plaćanja) bila u situaciji u kojoj je dovedena pred gotov čin i na posve neprimjerenom mjestu za poduzimanje takvih radnji, odlučio ispuniti dio obveze i predstaviti to (opet) kao dobročiniteljstvo. Ugovor o zakupu je sklopljen na određeno vrijeme, sa mogućnošću da se produžava na razdoblja od šest mjeseci po istim uvjetima, ako po isteku ugovorenog razdoblja tuženik koristi nekretninu, a tužiteljice se tome ne usprotive. Iz dopisa tužiteljica ad.2. i ad.3. tuženiku od 19. lipnja 2019. razvidno je da su iste izrazile volju za prestankom obveznog odnosa sa istekom ugovorenog zakupa (30. lipnja 2019.) te ga obavijestile da nisu voljne odnos zakupa produljiti. Time je istekom roka na koji je sklopljen ugovor o zakupu i prestao.

9.3. Iz iskaza svih saslušanih kako stranaka tako i svjedoka, osim Nike Asanović, proizlazi da tuženik koristi čestice 314/1 i 336/3 k.o. Brgat Gornji, da tamo obavlja svoju djelatnost, a očividno na licu mjesta utvrđeno je da se na dijelovima čestice 314/1 nalaze objekt izgrađen od kontejnera i sendvič panela, kontejner i metalni rezervoar, drvene palete, dok se operativni plato nalazi i na toj i ne čest. 336/3. Gore citiranim dopisom, a kasnije i dopisom punomoćnika od 4. ožujka 2021. tuženik je pozvan platiti dospjele obveze i predati nekretnine slobodne od stvari i osoba tužiteljicama. Kako je ugovorni odnos prestao, a tuženik nesporno i dalje koristi nekretnine, dok je sukladno odredbi čl. 536 ZOO-a zakupac dužan vratiti objekt zakupa zakupodavcima, i to u stanju u kojem su bile prije sklapanja ugovora, trebalo je prihvatiti zahtjev tužiteljica da se tuženiku naloži da im preda u posjed nekretnine čest.zem. 314/1 i 336/2 k.o. Brgat Gornji i to u stanju u kakvom su bile ranije, slobodne od stvari i osoba.

9.4. Slijedom navedenog odlučeno je kao u toč.I. izreke.

10.1. Čl. 1120 ZOO-a propisuje da kada je netko tuđu stvar uporabio u svoju korist, vlasnik može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu ovaj naknadi korist koju je imao od uporabe.

10.2. Kako je sud, polazeći od odredbe čl. 219. ZPP prema kojoj je svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili koji pobija navod i dokaze protivnika, te dokaza ponuđenih i izvedenih u postupku, ocijenio da su tužiteljice u postupku uspjele dokazati činjenicu nastanka i prestanka obveznog odnosa, istima temeljem gore citirane odredbe pripada naknada koristi koju je tuženik imao posjedovanjem nekretnina. Visina tužbenog zahtjeva proizlazi iz podataka dostavljenih od strane Porezne uprave, a pritom se ne radi o potraživanju zakupnine nego se radi o isplati koristi koju je tuženik-korisnik imao i to u visini iznosa zakupnine koju bi tuženik inače morao plaćati skupa sa kamatama kako je propisano čl. 29. ZOO-a.

10.3. Slijedom navedenog odlučeno je kao u toč.II. izreke.

11.1. Čl. 350 st.1. i 2. ZOO-a određuje da vjerovnik i dužnik mogu ugovoriti da će dužnik platiti vjerovniku određeni novčani iznos ili pribaviti neku drugu materijalnu korist ako ne ispuni svoju obvezu ili ako zakasni s njezinim ispunjenjem ili ako je

neuredno ispuni. Ako što drugo ne proizlazi iz ugovora, smatra se da je kazna ugovorena za slučaj da dužnik kasni s ispunjenjem. U čl. 351. st.1. ZOO stoji da ugovorne strane mogu odrediti visinu kazne po svojoj volji, u ukupnom iznosu, u postotku, ili za svaki dan zakašnjenja, ili na koji drugi način, a u st.2. da ona mora biti ugovorena u obliku propisanom za ugovor iz kojega je nastala obveza na čije se ispunjenje odnosi. Čl. 353 st.4. ZOO određuje da kad je kazna ugovorena za slučaj zakašnjenja, odnosno neurednog ispunjenja, vjerovnik ima pravo zahtijevati i ispunjenje obveze i ugovornu kaznu.

11.2. Člankom 4. st.3. Ugovora o zakupu koji je sklopljen među tužiteljicama ad.2. i 3. i tuženikom u pisanom obliku ugovoreno je da će tuženik izmjestiti montažni kontejner koji se nalazi na česticama 314/1 i 336/2 k.o. Brgat, a za nepostupanje po toj obvezi ugovoreni su mjesečni penali od 2.000,00 kn mjesečno, počevši od 18. siječnja 2019. pa nadalje. Tužiteljica ad.1. dala je suglasnost za sklapanje ugovora, ugovorna kazna mora biti ugovorena u formi koja je propisana za ugovor iz kojeg je nastala obveza, stoga je usmeni dogovor odnosno pristanak u konkretnoj situaciji dovoljan da bi i ona bila ovlaštena tražiti isplatu iznosa s tog osova, kao i ostale tužiteljice. Kako je iz stanja lica mjesta i izjava svjedoka razvidno da se kontejner i dalje nalazi postavljen na spomenutim česticama, iako je trebao biti uklonjen u roku od 30 dana od dana sklapanja ugovora, isti je pao u zakašnjenje danom 18. siječnja 2019. te je od rate dospjele na taj dan dužan tužiteljicama isplatu iznosa protuvrijednosti 2.000,00 kuna tj. 265,45 EUR sa kamatama na određene iznose sukladno čl. 29. ZOO-a.

11.3. Slijedom obrazloženog odlučeno je kao u toč.III. izreke.

12.1. Tužbeni zahtjev je odbijen u dijelu toč.III. u kojem glasi „do udovoljenja po preuzetoj obvezi tj. izmještanja montažnog kontejnera s predmetnih nekretnina.“ Na određene i zatražene mjesečne iznose sud je odredio tijekom kamate do isplate, pa se ovaj dio zahtjeva po logici odnosi na isplate za buduće mjesece do trenutka kada se udovolji preuzetoj obvezi. Sud ističe da je takav zahtjev tužiteljica neosnovan budući sud ne može obvezati tuženika na plaćanje naknade za buduće nepoštivanje obveza. Ovo stoga što obveza tužene na plaćanje ugovorne kazne proizlazi iz same činjenice postupanja po obvezi – izmještanja kontejnera, a što je činjenica koju sud za buduće razdoblje, ono nakon zaključenja raspravljanja u ovom sporu, ne može utvrditi kao nedvojbeno. Ne može stoga sud obvezati tuženika na isplatu ugovorne kazne za pretpostavljeno buduće nepostupanje po obvezi jer osnovanost takvog traženja ovisi o činjenicama koje se u trenutku zaključenja raspravljanja u ovoj pravnoj stvari nisu još niti ostvarile, a osim čega sud niti sukladno čl. 362. st. 1. ZPP ne može naložiti tuženiku plaćanje ugovorne kazne za ubuduće, budući se u trenutku zaključenja glavne rasprave u ovom sporu radi o činidbi koja nije dospjela na naplatu.

12.2. Radi navedenog je odlučeno kao u toč. IV izreke.

13.1. Odluka o troškovima postupka se temelji na odredbi članka 154. stavak 1. ZPP-a.

13.2. Kao potreban trošak tužitelja za vođenje parnice, sukladno članku 155. ZPP-a i Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/2023 dalje u tekstu: Tarifa), uzevši u obzir vrijednost predmeta spora u vrijeme poduzimanja pojedine radnje (VPS od 22.961,05 EUR do 23. listopada 2025., a nakon

preinake tužbe VPS 65.432,12 EUR), sud je utvrdio trošak sastava tužbe (Tbr. 7. t. 1. Tarife) u iznosu od 250 bodova, trošak zastupanja na ročištima od 9. studenog 2021., 11. veljače 2022., 19. rujna 2022., 9. studenog 2022., 6. veljače 2025., 4. lipnja 2025., u iznosu od po 250 bodova, a ročišta od 23. listopada 2025., 3. studenog 2025. i 4. rujna 2026. po 500 bodova (Tbr.9. t. 1 Tarife), zastupanja na ročištu 20. listopada 2021. u iznosu od 125 bodova (Tbr. 9. toč.2. Tarife), sastava podnesaka od 2. studenog 2021., 4. lipnja 2025. od po 250 bodova (Tbr. 8. toč.1. Tarife), te podnesaka od 10. veljače 2025. u iznosu od 25 bodova (Tbr.8. toč.4. Tarife) ukupno 3.925 bodova, što u skladu s vrijednošću boda iz Tbr. 54. Tarife, iznosi 7.850,00 EUR, te uvećano za PDV od 25 %, ukupno iznosi 9.812,50 EUR-a. Tužiteljice su odbijene sa razlikama između iznosa zatraženih po višoj tarifi od one koja se odnosila na radnju u vrijeme njenog poduzimanja (cjelokupni trošak zatražen je po uvećanoj vrijednosti predmeta spora). Osim navedenog tužiteljice su odbijene sa naknadom troška za sastav podnesaka od dana 12. studenog 2021. jer se radilo o dostavi uplatnice, podneska od dana 9. ožujka 2024. koji predstavlja požurnicu i podneska od dana 31. siječnja 2025. jer se njime dostavlja odvjetnička punomoć.

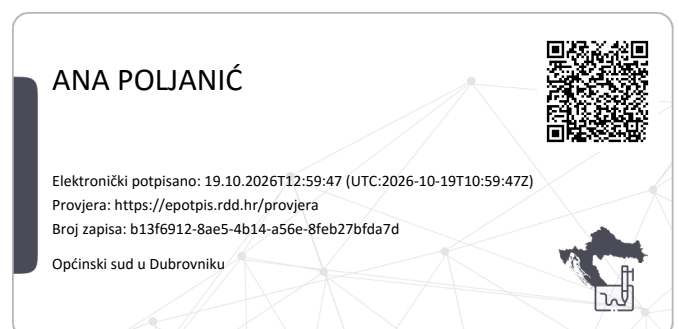
13.3. Tužiteljicama su priznati i troškovi plaćene pristojbe na tužbu u iznosu od 138,03 EUR, plaćeni troškovi predujma za vještačenje u iznosu od 879,00 EUR te zatražene pristojbe na prvostupanjsku presudu u iznosu od 774,32 EUR, time ukupan iznos od 11.603,85 EUR.

13.4. Tužiteljicama su troškovi priznati u omjeru 100% s obzirom da iste nisu uspjele samo u neznatnom dijelu zahtjeva. Na tako utvrđeni iznos troška tuženiku su dosuđene zatezne kamate tekuće od donošenja presude pa do isplate, po kamatnoj stopi propisanoj čl. 29. st. 2. i 8. ZOO-a, a temeljem odredbe čl. 151. stavak 3. ZPP-a.

U Dubrovniku 19. listopada 2026.

Sutkinja

Ana Poljanić



UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 (petnaest) dana računajući od dana održavanja ročišta za objavu presude ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu odnosno od primitka ovjerenog prijepisa presude ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi u tri istovjetna primjerka putem ovog suda nadležnom županijskom sudu.

PRESUDA SE DOSTAVLJA:

1. tužiteljice po punomoćniku uz pristojbu na presudu
2. tuženik po punomoćniku

Broj zapisa: **9-3088e-d4ca3**

Kontrolni broj: **093d1-9f864-454ed**

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 Dubrovniku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.