

S



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PAZINU
STALNA SLUŽBA U LABINU
G. Martinuzzi 2, 52220 Labin

Poslovni broj: R1-382/2025-54

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

R J E Š E N J E

Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Labinu, po sutkinji Zdenki Raguž Zupićić, kao sucu pojedincu, u izvanparničnom postupku pokrenutom po prijedlogu predlagatelja Roberta Juričića, OIB 74597114137 iz Labina, Kapelica 39, protiv protustranaka 1. Eliane Juričić, ud. Viktora iz Francuske, Rue Leary Ville la Grand 74100, 2. Eliane Colette Weber Jeanne, OIB 16435612423 iz Francuske, 7 Bis route de Geneve, 74100 Ambilly, 3. Antonia Juričića od Viktora, iz Francuske, 73 Route de Bonneville, 74100 Annemasse, 4. Jeana Sebastiana Juričića od Viktora iz Francuske, 133 Rue de L svre, 74300 Cluses, 5. Lidie Juričić od Viktora, udate Buffaz iz Francuske, 164 Impasse les Chavannes, 74930 Reignier, 6. Melani Yolande Josette, udane Dobrić, OIB 33258178476 iz Francuske, 2 Chemin des Courses 1, 30800 Saint Gilles, 7. Nikolasa Dobrica, OIB 53027001412 iz Francuske, 255 P Arc des Amandiers, 13170 Les Pennes Mirabeau, 8. Martine Dobric, od Gina, iz Francuske, BT A 2, Residence les Sauges, 13170 Les Pennes Mirabeau, 9. Annie Christine Fondraz Juricic iz Francuske, 83 B Rue se Romagny, 74100 Annemasse, 1., 3.-5., 9 protustranke zastupane po privremenom zastupniku Marijanu Belušiću, odvjetniku u Labinu, i 10. Andree Ipavec Stepčić, OIB 98680811243, Labin, Rogočana, Breg Ivanovci 30G, radi osnivanja nužnog prolaza, 18. rujna 2026.,

r i j e š i o j e

I. Osniva se nužni prolaz u širini od 3 metra i dužini od 16,70 metra na južnoj strani poslužne nekretnine k.č. 1121/2 u naravi livada sa 1834 m², upisana u zk.ul. 187, k.o. Trget, u suvlasništvu protustranaka, kao služnost prava staze, progona stoke, kolnika, odnosno svega zajedno, u korist povlasne nekretnine k.č. 1121/1 u naravi livada sa 5633 m², upisana u zk.ul. 946, k.o. Trget, u vlasništvu predlagatelja Roberta Juričića, OIB 74597114137 iz Labina, Kapelica 39, sve sukladno skici lica mjesta sačinjenoj po ovlaštenom sudskom vještaku Branimiru Fable dipl.ing.geod., od 28. travnja 2025., i stalnog sudskog vještaka za područje poljoprivrede i procjenu poljoprivrednog zemljišta, Ranka Anđelinija od 20. lipnja 2026., koja čini sastavni dio ovog rješenja. (u preostalom dijelu odbija se zahtjev predlagatelj u dijelu u kojem skicu vještaka geodete označuje se skicom br.1).

II. Predlagatelj je ovlašten na temelju ovog rješenja izvršiti uknjižbu prava služnosti iz točke I., ovog rješenja u zemljišnim knjigama ovog suda na južnoj strani poslužne nekretnine k.č. 1121/2 u naravi livada sa 1834 m², upisanoj u z.k.ul. 187 k.o. Trget, u suvlasništvu protustranaka i to u širini od 3 metra i dužini od 16,70 metra, u

korist povlasne nekretnine k.č. 1121/1 u naravi livada sa 5633 m², upisana u zk.ul. 946, k.o. Trget, u vlasništvu predlagatelja, sve sukladno skici lica mjesta sačinjenoj po ovlaštenom sudskom vještaku Branimiru Fable dipl.ing.geod., od 28. travnja 2025., koja čini sastavni dio ovog rješenja, sve bez ikakve daljnje privole protustranaka i to sve u roku od 15 dana.

III. Nalaže se predlagatelju Robertu Juričiću, OIB 74597114137 iz Labina, Kapelica 39, da isplati novčanu naknadu protustrankama u ukupnom iznosu od 447,00 eura, razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima na poslužnoj nekretnini k.č. 1121/2 k.o. Trget, u roku od 15 dana, kako slijedi:

1. prvoj protustranci, Eliana Juričić, ud. Viktora iz Francuske, Rue Leary Ville la Grand 74100, suvlasnici u 12/90 dijela, iznos od 59,60 EUR;
2. drugoj protustranci, Eliane Colette Weber Jeanne, OIB 16435612423 iz Francuske, 7 Bis route de Geneve, 74100 Ambilly suvlasniku u 3/90 dijela, iznos 14,84 EUR
3. trećoj protustranci, Antonio Juricic od Viktora, iz Francuske, 73 Route de Bonneville, 74100 Annemasse, suvlasniku u 13/90 dijela, iznos od 64,57 EUR;
4. četvrtoj protustranci, Jean Sebastian Juričić od Viktora iz Francuske, 133 Rue de L svre, 74300 Cluses suvlasniku u 13/90 dijela, iznos od 64,57 EUR;
5. petoj protustranci, Lidia Juričić od Viktora, udate Buffaz iz Francuske, 164 Impasse les Chavannes, 74930 Reignier, suvlasniku u 13/90 dijela, iznos od 64,57 EUR
6. šestoj protustranci, Melani Yolande Josette, udane Dobrić, OIB 33258178476 iz Francuske, 2 Chemin des Courses 1, 30800 Saint Gilles, suvlasniku u 5/90 dijela, iznos od 24,83 EUR;
7. sedmoj protustranci, Nikolas Dobric, OIB 53027001412 iz Francuske, 255 P Arc des Amandiers, 13170 Les Pennes Mirabeau, suvlasniku u 5/90 dijela, iznos od 24,83 EUR;
8. osmoj protustranci, Martina Dobric, od Gina, iz Francuske, BT A 2, Residence les Sauges, 13170 Les Pennes Mirabeau, suvlasniku u 5/90 dijela, iznos od 24,83 EUR;
9. devetoj protustranci, Annie Christine Fondraz Juricic iz Francuske, 83 B Rue se Romagny, 74100 Annemasse suvlasniku u 6/90 dijela, iznos od 29,80 EUR;
10. desetoj protustranci, Andrea Ipavec Stepčić, OIB 98680811243, Labin, Rogočana, Breg Ivanovci 30G, suvlasniku u 15/90 dijela, iznos od 74,50 EUR;

IV. Nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što predlagatelj Robert Juričić, OIB 74597114137 iz Labina, Kapelica 39, dostavi dokaz o izvršenoj isplati iznosa iz točke III. izreke ovog rješenja, isti može izvršiti uknjižbu nužnog prolaza iz točke I. izreke ovog rješenja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu.

V. Predlagatelj je dužan isplatiti privremenom zastupniku za protustranke nepoznata boravišta na ime troškova ovog postupka iznos od 187,50 eur, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Predlagatelj je 29. prosinca 2025. naslovnom sudu podnio prijedlog radi osnivanja nužnog prolaza. U prijedlogu navodi kako je predlagatelj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Labinu na nekretninama i to k.č. 1121/1 u naravi livada sa 5633 m² upisanoj u zk.ul. 946 k.o. Trget, na k.č. 1126/3 te na k.č. 1128/2 obje upisane

u zk.ul. 4039, sve 316695 k.o. Trget upisan kao vlasnik u cjelini. Protustranke su u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Labinu na nekretnini k.č. 1121/2 u naravi livada sa 1834 m² upisanoj u zk.ul. 187 k.o. 316695 Trget upisane kao suvlasnici i to: Eliana Juričić u 9/90 dijela i u 9/90, 3/90 i 1/90 dijelova, Antonio Juričić od Viktora u 9/90, 3/90 i 1/90 dijelova, Eliane Colette Weber Jeanne u 3/90, Jean Sebastian Juričić od Viktora u 9/90, 3/90 i 1/90 dijelova, Lidia Juričić pok. Viktora u 9/90, 3/90 i 1/90 dijelova, Meliani Yolande Josette, udane Dobrić, u 5/90 dijelova, Nikolas Dobrić od Gina u 5/90 dijelova, Martina Dobrić, od Gina u 5/90 dijelova, Annie Christine Fondraz Juričić u 6/90 dijelova i Andrea Ipavec Stepčić u 15/90 dijelova.

2. Predlagatelj sa svojih nekretnina k.č. 1126/3 i k.č. 1128/2 obje upisane u z.k.ul. 4039 sve 316695 k.o. Trget do svoje nekretnine k.č. 1121/1 u naravi livada sa 5633 m² upisanoj u zk.ul. 946 k.o. Trget, nema nikakav pristupni put odnosno nema nikakve putne veze s javnim putom, a korist koju bi predlagatelj imao od otvaranja nužnoga prolaza za gospodarenje tom nekretninom na teret k.č. 1121/2, u naravi livada sa 1834 m² upisanoj u zk.ul. 187 k.o. 316695 Trget, kao poslužne nekretnine u suvlasništvu protustranaka, veća je od štete na toj poslužnoj nekretnini jer protustranke već duže vrijeme svoju nekretninu ni ne koriste, pa posljedično tome predlagatelj ima pravni interes da na temelju odredbe čl. 224. st. 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 i 152/14 – dalje: ZV) u ovom postupku zahtjeva osnivanje nužnog prolaza preko k.č. 1121/2 u naravi livada sa 1834 m² upisanoj u zk.ul. 187 k.o. 316695 Trget, kao poslužne nekretnine u suvlasništvu protustranaka, a u korist svoje nekretnine k.č. 1121/1 u naravi livada sa 5633 m² upisanoj u zk.ul. 946 k.o. Trget uz obvezu predlagatelja platiti protustrankama odgovarajuću naknadu prema nalazu i mišljenju vještaka gospodarske struke. Naime, odredbom čl. 224. st. 1. ZV propisano je da će se nužni prolaz preko neke nekretnine kao poslužne osnovati svojom odlukom sud na zahtjev vlasnika druge nekretnine, ako do nje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putom i ako je korist od otvaranja nužnoga prolaza za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini, a uz obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist nužni prolaz osniva da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine, dok je odredbom stavka 3. propisano da će sud svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti da se on osniva u korist određene nekretnine kao služnost prava staze, progona stoke, kolnika, ili svega zajedno, vodeći računa o potrebama povlasne nekretnine i o tome da poslužno zemljište bude što manje opterećeno; no nikad ne može osnovati nužni prolaz u korist određene osobe, niti općega dobra, odredbom stavka 4. ovog članka propisano je da će sud svojom odlukom kojom osniva nužni prolaz odrediti obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist osniva taj prolaz da vlasniku poslužne nekretnine plati punu novčanu naknadu za sve što će on trpjeti i biti oštećen, koja ne može biti manja od one na koju bi on imao pravo da se u interesu Republike Hrvatske provodi izvlaštenje, te će osnutak nužnoga prolaza uvjetovati potpunom isplatom te naknade, ako su se stranke glede naknade nisu drukčije sporazumjele. Slijedom navedenog predlagatelj predlaže da sud prvog stupnja nakon provedenog postupka donese rješenje kojim će osnovati nužni prolaz.

3. Rješenjem naslovnog suda posl.br. R1-382/2025-15 od 26. ožujka 2026. protustrankama nepoznata boravišta postavljen je privremeni zastupnik u osobi Marijanu Belušiću, odvjetniku u Labinu.

4. Protustranka Andrea Ipavec Stepčić se u cijelosti protivi prijedlogu predlagatelja za osnivanje nužnog prolaza. Oспорava navode predlagatelja da njegova nekretnina nema nikakav ili prikladan pristup javnom putu. Smatra da predlagatelj nije

dokazao da su iscrpljene sve druge mogućnosti pristupa njegovoj nekretnini, niti da je predložena varijanta jedina moguća. Posebno ističe da se nužni prolaz može ostvariti preko nekretnina u katastraskom operatu označene kao k.č.br. 1118 i k.č.br. 1031/1 obje k.o. Trget, koje su u vlasništvu Republike Hrvatske odnosno Šumsko gospodarstvo Buzet šumarija Labin, a kojim putem bi se omogućio pristup nekretnini predlagatelja bez zadiranja u suvlasničku nekretninu protustranaka. Ostvarenjem prolaza preko navedenih čestica ne bi nastala šteta privatnim vlasnicima, niti bi došlo do umanjenja vrijednosti ili ograničenja prava suvlasnika k.č.br. 1121/2 k.o. Trget. Sukladno čl. 224. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nužni prolaz može se osnovati samo ako ne postoji druga prikladna mogućnost pristupa, te ako je korist od osnivanja veća od štete za poslužnu nekretninu. U konkretnom slučaju ta pretpostavka nije ispunjena, jer postoji alternativna mogućnost pristupa preko nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske, odnosno Šumskog gospodarstva Buzet šumarija Labin čime bi se izbjeglo opterećenje privatne nekretnine. Također ističe da predlagatelj nije dostavio konkretan i precizan prijedlog trase prolaza, niti je dokazao da bi predložena trasa bila najmanje opterećujuća za poslužnu nekretninu, što je sud dužan posebno ocijeniti. Nadalje, osnivanjem predloženog nužnog prolaza preko k.č.br. 1121/2 k.o. Trget nastala bi znatna šteta suvlasnicima, došlo bi do trajnog ograničenja prava vlasništva te umanjenja vrijednosti nekretnine, što nije opravdano, ako postoji druga realna i manje štetna mogućnost. Radi svega navedenog, protustranka predlaže da sud odbaci odnosno odbije u cijelosti prijedlog za osnivanje nužnog prolaza kao neosnovan.

5. Proveden je dokazni postupak u kojem je izvršen uvid u zk izvadak str. 5-9 spisa, uvjerenje o statusu čestice str. 57-59 spisa, prostorni plan uređenja Grada Labina str. 60-65 spisa, nalaz i mišljenje vještaka gospodarske struke str. 79-105 spisa.

6. Iz zk.izvatka na stranici 5-9 spisa proizlazi da je predlagatelj upisan kao vlasnik nekretnina k.č. 1126/3 bošak, šuma i 1128/2 bošak, livada, obje upisane u zk.ul. 4039 k.o. Trget i k.č. 1121/1 livada, 1124/9 kapelica, pašnjak, pomoćna zgrada, 1195/6 brežak, pašnjak, sve upisane u zk.ul. 649, k.o. Trget, dok su protustranke upisane kao suvlasnici k.č. Z-238/2 kuća, 1121/2 livada, 1122/1 oranica, 1123 dvorište, 1124/1 pašnjak, 1124/4 šuma i 1185/1 vinograd, oranica, sve upisane u zk.ul. 187, k.o. Trget.

7. Provedenim uviđajem na licu mjesta s mjerničkim i gospodarskim vještacima, identificirane su predmetne nekretnine od strane mjerničkog vještaka na način da se predmetna k.č. 1121/1 k.o. Trget nalazi u naselju Kapelica i to sa zapadne strane asfaltirane ceste cca udaljeno od asfalta 20-25 metra. Između asfaltirane ceste i predmetne k.č. 1121/1 proteže se 1121/2 paralelno sa cestom na udaljenosti cca 4-5 m od asfalta a parcela je prosječno od 13-16 m širine i cca 120 m dužine. Dakle za pristup sa asfaltirane ceste na k.č. 1121/2 potrebno je preći i preko k.č. 1128/2 koja se pruža uz samu asfaltiranu cestu a širine je od 2-8 m. U sjeveroistočnom dijelu nalazi se kanal te je visinska razlika između ceste u navedenih parcela znatnija. U tom dijelu se uz cestu proteže i odbojna ograda u dužini od cca 7-8 m gledano prema k.č. 1128/2. U južnom dijelu k.č. 1128/2 visinska razlika između ceste i parcele 1128/2 i 1121/2 je zanemariva. Analizirajući širu sliku pristup na k.č. 1121/1 mogao bi se eventualno uspostaviti na južnom dijelu i to sa k.č. 3067 preko k.č. 1124/4 ali tada bi pristupni put bio dužine 50-55 m. U ovom trenutku obilazeći nekretninu te analizom ortofoto snimka ne nalazi postojeći pristup k.č. 1121/1. Smatra da alternativni pravci ovom pravcu kojeg danas predlaže protustranka, su puno duži te će vjerojatno biti više opterećujući za poslužne nekretnine.

8. Mjernički vještak je sačinio nalaz i mišljenje, odnosno skicu lica mjesta (stranica 52-54 spisa), a u kojoj je prikazao dio k.č. 1121/1 k.o. Trget uz južnu granicu parcele. Pored toga je izvršio i analizu alternativnih pravaca. Kako je prilikom uviđaja i napomenuo, uz sjeveroistočnu granicu parcele proteže se potok, pa po tom mjestu nije moguće, bez većih građevinskih radova, otvarati nužni prolaz. Pored toga na tom dijelu su i parcele bitno niže od visine županijske ceste, te je iz tog razloga na cesti postavljena odbojna ograda. Dalje je izvršio analizu mogućeg pristupa s južne strane, do k.č. 3067 (nerazvrstana cesta), što je u skici lica mjesta prikazano trasom označena brojem „2“. Taj bi prilaz bio dužine 77 m, odnosno površine 231 m². Drugih mogućnosti pristupa, vještak mjerničke struke ne nalazi. Vještak je prikazao žutim išafriranim dijelom prijedlog osnivanja nužnog prolaza na dijelu k.č. 1121/2 k.o. Trget, širine 3 m, dužine 16,70 m, površine 50 m². (prijedlog 1.) Na istoj skici je prikazao žutom bojom alternativni pristup (prijedlog br.2), plavom bojom je prikazan potok, dok je crvenom bojom prikazana odbojna ograda.

9. Gospodarski vještak Ranko Anđelini dostavio je svoj nalaz i mišljenje (stranice 79-105 spisa), te je u istom prikazao fotografijom br.3, varijantu po prijedlogu predlagatelja, kao najkraći put koji se proteže uz južnu granicu poslužne nekretnine k.č. 1121/2 k.o. Trget, te je prikazan i prijedlog 2., koji je prema skici vještaka za geodeziju predstavlja alternativni put iz kojeg proizlazi koji je znatno duži od prijedloga. Vještak gospodarske struke navodi:

-da ukupni vrijednosni dobitak za povlasnu nekretninu k.č.1121 k.o. Trget iznosi 2.027,88 Eur, da

-ukupni vrijednosni gubitak (iznos naknade) za poslužnu nekretninu k.č. 1121/2 k.o. Trget po prijedlogu predlagatelja iznosi 447,00 eur,

-ukupni vrijednosni gubitak (iznos naknade) za poslužnu nekretninu 1124/4 k.o. Trget, po prijedlogu 2., prema skici vještaka za geodeziju iznosi 2.357,33 eur.

10. Vještak je u svom mišljenju naveo da je s obzirom na posljedični dobitak za povlasnu nekretninu veći od posljedičnog gubitka za poslužnu nekretninu k.č. 1121/2 k.o. Trget, sa pravne osnove prihvatljiv je prijedlog predlagatelja za osnivanje prava služnosti prolaza. Sa gospodarske osnove također je prihvatljiv, jer ne umanjuje bitno gospodarsku funkciju poslužne nekretnine, s obzirom da zahvaća rubni južni dio nekretnine. U obračun naknade nije uračunat trošak izrade prilaznog puta, kojeg je potrebno izraditi na način da ničime ne ometa komunikaciju vozilima između preostalih dijelova poslužne nekretnine. Prikaz trase koji je na skici lica mjesta u elaboratu vještaka za geodeziju i označen bojom „2“, vještak gospodarske struke u svom nalazu, navodi da po njemu nije isti prihvatljiv iz razloga što je posljedični gubitak za predmetnu nekretninu k.č. 1124/4 k.o. Trget, veći od posljedičnog dobitka za povlasnu nekretninu k.č. 1124/4 k.o. Trget (Prijedlog br.2). Zaključno, vještak gospodarske struke navodi da je prijedlog predlagatelja za osnivanje prava služnosti prolaza po poslužnoj nekretnini, prihvatljiv uz isplatu naknade u iznosu od 447,00 eur.

11. Predlagatelj nije imao primjedbi na nalaz i mišljenje mjerničkog i gospodarskog vještaka te ih je u cijelosti prihvatio kao objektivne i stručne. Predlagatelj predlaže da se nužni prolaz u korist njegove povlasne nekretnine k.č. 1121/1, upisane u z.k.ul. 4753 k.o. Trget (na skici lica mjesta taj prolaz označen brojem „2“), a sve s obzirom, na nespornu činjenicu da je i ta k.č. 1124/4 upisana u z.k.ul. 4753 k.o. Trget u suvlasništvu istih protustranaka i da je navedeni mjernički vještak kao jednu od mogućnosti osnivanja nužnog prolaza u korist njegove povlasne nekretnine k.č. 1121/1 upisanoj u z.k.ul. 1124/4 (na skici lica mjesta taj prolaz označen brojem „2“), sve imajući u vidu da bi takvim načinom imao izravni pristup na asfaltiranu cestu (nerazvrstanu cestu), k.č. 3067 k.o. Trget.

12. Predlagatelj izjavljuje da je suglasan i sa predloženim načinom osnivanja nužnog prolaza po poslužnoj nekretnini k.č. 1121/2 upisane u z.k.ul. 187 k.o. Trget, u suvlasništvu protustranaka, kao služnost prava staze, progona stoke, kolnika, u korist njegove nekretnine k.č. 1121/1 upisane u z.k.ul. 946 k.o. Trget, na način kako je to predložio i mjernički vještak, iako prvenstveno predlagatelj predlaže da se nužni prolaz osnuje, prema skici pod brojkom „2“.

13. Nadalje predlagatelj navodi da prihvaća nalaz vještaka gospodarske struke, radi ekonomičnosti ovog postupka, iako bi i on imao ozbiljne primjedbe na nalaz vještaka u kojem navodi da je gubitak za k.č. 1124/4 upisanoj u z.k.ul. 4753 k.o. Trget, veći od posljedičnog dobitka za povlasnu nekretninu k.č. 1121/1 u naravi livada, upisanoj u z.k.ul. 946 k.o. Trget, budući osnivanjem predloženog nužnog prolaza po toj nekretnini za njezine zemljišno knjižne suvlasnike (protustranke) ne bi nastala nikakva šteta osim „one“ koja bi „nastala“ osnivanjem nužnog prolaza u procijenjenoj vrijednosti površine koja bi služila za nužni prolaz, a koju bi predlagatelj naknadio protustrankama već iz razloga što protustranke ni na koji način ne obrađuju niti koriste predmetnu nekretninu (protustranke 1., do 9., nalaze se u inozemstvu i nikada ne dolaze u RH), a predlagatelj bi na taj način imao izravni pristup na asfaltiranu cestu (nerazvrstanu cestu) k.č. 3067 k.o. Trget. Međutim, kako je to i prethodno naveo, unatoč tome ne stavlja nikakve primjedbe na nalaz i mišljenje navedenog vještaka. Što se tiče navoda protustranke Andree Ipavec Stepčić iz njezinog podneska od 30. lipnja 2026., ističe da su njezini navodi neutemeljeni. Naime, nije sporno da predlagatelj ne koristi svoju povlasnu nekretninu k.č. 1121/1 upisanu u z.k.ul. 946 k.o. Trget, ali to ne čini iz sasvim opravdanih razloga- jer do te svoje nekretnine nema nikakav pristupni put zbog čega i zahtjeva osnivanje predloženog nužnog prolaza. Glede navoda protustranke o mogućnosti osnivanja nužnog prolaza preko nekretnine k.č. 1031/1 k.o. Trget u vlasništvu Republike Hrvatske, predlagatelj smatra da je taj komentar bespredmetno komentirati jer i sama navodi da ne osporava zaključak vještaka da nužni prolaz preko te nekretnine nije moguć, pa posljedično tome nije bilo ni potrebe da predlagatelj predlaže ispitati i tu mogućnost kada se „već iz aviona“ vidi da je takav nužni prolaz nemoguće uspostaviti.

14. Protustranka Andrea Ipavec Stepčić je imala primjedbe na nalaz i mišljenje te, izričito i bez iznimke, ističe da se ne slaže ni sa jednim predloženim rješenjem niti skicom za osnivanje nužnog prolaza preko nekretnina u njezinom suvlasništvu. Smatra kako predlagatelj nije dokazao zakonske pretpostavke za osnivanje nužnog prolaza u smislu relevantnih odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te da predložene trase nanose nerazmjernu i nepopravljivu štetu poslužnim nekretninama. Ističe kako povlasnu nekretninu k.č. 1121/1 k.o. Trget predlagatelj ne koristi za obavljanje gospodarske djelatnosti, poljoprivrednu proizvodnju, stanovanje niti drugu konkretnu namjenu koja bi zahtijevala uspostavu predloženog prolaza. Prema njezinim saznanjima svrha pokretanja ovog postupka prvenstveno je povećanje tržišne vrijednosti nekretnine, radi njezine buduće prodaje. Iako sama mogućnost raspolaganja nekretninom predstavlja pravo vlasnika, smatra da navedenu okolnost treba uzeti u obzir prilikom ocjene razmjernosti između koristi koju bi ostvario predlagatelj i štete koja bi nastala na poslužnim nekretninama uslijed osnivanja predloženog nužnog prolaza. Protustranka Andrea Ipavec Stepčić iznosi poseban i izričit prigovor protiv trase u skici lica mjesta označene brojem 2, te navodi da se apsolutno i najstrožije, protiv prijedlogu da se nužni prolaz osnuje prema skici označenoj brojem 2 (trasa označena brojem "2" u skici lica mjesta mjerničkog vještaka Branimira Fablea), koja predviđa prolaz preko k.č. 1124/4 k.o. Trget duljine 77 metara

i površine od čak 231 m² prema nerazvrstanoj cesti k.č. 3067 k.o. Trget. Ova varijanta predstavlja najnepovoljnije moguće rješenje koje bi u potpunosti devastiralo poslužnu nekretninu, te drastično umanjilo njezinu tržišnu i gospodarsku vrijednost. Duljina i površina predloženog prolaza u trasi označenoj brojem „2“, daleko premašuju potrebe nužnog pristupa i predstavljaju prekomjeren teret koji protustranke nisu dužne trpjeti. Također, osporava prijedlog da se nužni prolaz osnuje preko k.č. 1121/2 k.o. Trget, s obzirom na to da svako zadiranje u posjed i vlasništvo protustranke na navedenim lokacijama ugrožava mirno uživanje imovine, te gospodarsku cjelinu predmetnih čestica. Nadalje, iz nalaza i mišljenja vještaka proizlazi da se uz sjeveroistočnu granicu k.č. 1121/2 k.o. Trget nalazi potok, te da prema ocjeni vještaka na tom dijelu nije moguće ostvariti pristup bez većih građevinskih zahvata. Ne osporava navedeni stručni zaključak, ali ističe da takva okolnost sama po sebi ne predstavlja dokaz, da su ispunjene zakonske pretpostavke za osnivanje nužnog prolaza kako je predložio vještak. Također i u tom dijelu, poslužnu nekretninu k.č. 1121/2 k.o. Trget i povlasnu nekretninu k.č. 1121/1 k.o. Trget graniče s k.č. 1013/1 k.o. Trget koja je u vlasništvu Republike Hrvatske. Unatoč toj činjenici, predlagatelj tijekom postupka nije predložio niti zatražio razmatranje mogućnosti ostvarivanja pristupa preko navedene nekretnine, niti je dokazao da je takva mogućnost ispitana i utvrđena kao neprovediva ili nepogodna. Slijedom navedenog, smatra da predlagatelj nije dokazao kako su iscrpljene sve razumne mogućnosti za ostvarivanje pristupa povlasnoj nekretnini prije zahtjeva za osnivanjem nužnog prolaza preko nekretnina u njezinom suvlasništvu. Stoga ostaje nejasno zbog čega se predlaže upravo opterećenje nekretnina u njezinom suvlasništvu, dok mogućnost pristupa preko susjedne nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske nije bila predmet razmatranja u ovom postupku. Činjenica da određene alternativne trase zahtijevaju građevinske zahvate, ne može biti jedini kriterij za određivanje nužnog prolaza, već je potrebno utvrditi koja varijanta uzrokuje najmanje opterećenje i najmanju štetu poslužnim nekretninama, uz istodobno poštivanje prava vlasništva njihovih vlasnika. Slijedom navedenog, predlaže Sudu da u cijelosti odbije prijedlog predlagatelja za osnivanje nužnog prolaza, a podredno, ukoliko Sud utvrdi postojanje opće pravne, da u potpunosti isključi prijedlog da se nužni prolaz osnuje prema skici označenoj brojem 2, kao apsolutno neprihvatljiv i nesrazmjeran.

15. Odredbom članka 224. 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 i 152/14, dalje: ZV) propisano je da će se nužni prolaz preko nekretnine kao poslužne osnovati ako do nje nema nikakve ili nema prikladne putne veze s javnim putom, i ako je korist od otvaranja nužnog prolaza za gospodarenje tom nekretninom veća od štete na poslužnoj nekretnini uz obvezu vlasnika nekretnine u čiju se korist nužni prolaz osniva da plati punu naknadu vlasniku poslužne nekretnine.

16. Ovaj sud nalazi da su u konkretnom slučaju ispunjene zakonske pretpostavke iz članka 224. ZV-a za osnivanje nužnog prolaza u korist povlasne nekretnine k.č. 1121/1 k.o. Trget, preko poslužne nekretnine k.č. 1121/2 k.o. Trget.

17. Naime, provedenim dokaznim postupkom, osobito uvidom u zemljišnoknjižnu dokumentaciju, kao i nalaz i mišljenje mjerničkog i gospodarskog vještaka, utvrđeno je da povlasna nekretnina k.č. 1121/1 k.o. Trget nema postojeću putnu vezu s javnim putem. Mjernički vještak utvrdio je da neposredan pristup s asfaltirane ceste na predmetnu nekretninu nije moguć bez prolaska preko k.č. 1121/2

i k.č. 1128/2, dok alternativni pravac označen na skici brojem 2, preko k.č. 1124/4 k.o. Trget, predstavlja znatno dužu trasu ukupne duljine 77 m i površine 231 m².

18. Pri tome je od osobite važnosti nalaz gospodarskog vještaka prema kojem vrijednosni dobitak za povlasnu nekretninu iznosi 2.027,88 EUR, dok vrijednosni gubitak, odnosno naknada za opterećenje poslužne nekretnine k.č. 1121/2 k.o. Trget, iznosi 447,00 EUR. Iz navedenog proizlazi da je korist koju bi predlagatelj ostvario osnivanjem nužnog prolaza na k.č. 1121/2 znatno veća od štete koja bi nastala na toj poslužnoj nekretnini. Vještak je pritom ocijenio da predloženi prolaz, koji zahvaća rubni južni dio poslužne nekretnine, ne umanjuje bitno njezinu gospodarsku funkciju.

19. Sud je pritom cijenio prigovore protustranke Andree Ipavec Stepčić koja se protivi osnivanju nužnog prolaza preko nekretnina u njezinom suvlasništvu, te ukazuje na mogućnost ostvarivanja pristupa preko nekretnina u vlasništvu Republike Hrvatske. Međutim, iz provedenog dokaznog postupka ne proizlazi postojanje druge stvarne i prikladne putne veze koja bi, uz manji stupanj opterećenja i uz razmjernan odnos koristi i štete, omogućila pristup povlasnoj nekretnini. Mjernički vještak nije utvrdio drugu odgovarajuću mogućnost pristupa, dok je za alternativnu trasu preko k.č. 1124/4 utvrđeno da bi za poslužnu nekretninu nastao vrijednosni gubitak od 2.357,33 EUR, dakle znatno veći od koristi koja bi se ostvarila na povlasnoj nekretnini. Stoga se ta varijanta ne može smatrati prikladnijim rješenjem u smislu članka 224. ZV-a.

20. Jednako tako, okolnost da predlagatelj predmetnu povlasnu nekretninu trenutačno ne koristi ne isključuje njegovo pravo zahtijevati osnivanje nužnog prolaza. Za ocjenu osnovanosti prijedloga odlučne su zakonske pretpostavke iz članka 224. ZV-a, odnosno nepostojanje nikakve ili prikladne putne veze s javnim putem te postojanje veće koristi od štete na poslužnoj nekretnini, a koje su u ovom postupku utvrđene.

21. Sud je prilikom određivanja trase nužnog prolaza dužan voditi računa o potrebama povlasne nekretnine i istodobno o tome da poslužna nekretnina bude što manje opterećena. U konkretnom slučaju trasa preko južnog dijela k.č. 1121/2, širine 3 m, duljine 16,70 m i površine 50 m², predstavlja, prema nalazu i mišljenju vještaka, najkraće i gospodarski najpovoljnije rješenje, pri čemu se prolaz osniva rubnim dijelom poslužne nekretnine i u najmanjoj mogućoj mjeri zadire u prava njezinih suvlasnika.

22. Slijedom navedenog, sud zaključuje da su ispunjene sve zakonske pretpostavke za osnivanje nužnog prolaza u korist k.č. 1121/1 k.o. Trget, kao povlasne nekretnine, preko k.č. 1121/2 k.o. Trget, kao poslužne nekretnine, i to kao služnosti prava staze, progona stoke i kolnika, u trasi i opsegu određenom skicom mjerničkog vještaka, uz obvezu predlagatelja da suvlasnicima poslužne nekretnine isplati punu novčanu naknadu u iznosu od 447,00 EUR.

23. U odnosu na naknadu, vještak gospodarske struke utvrdio je da vrijednosni gubitak na poslužnoj nekretnini k.č. 1121/2 k.o. Trget iznosi 447,00 EUR. Predlagatelj je prihvatio navedeni nalaz i mišljenje vještaka, dok protustranka nije dokazala da bi joj pripadala viša naknada. Stoga sud prihvaća navedeni iznos kao punu novčanu naknadu za sve što će suvlasnici poslužne nekretnine trpjeti i biti oštećeni osnivanjem nužnog prolaza.

24. Sukladno članku 224. stavku 4. ZV-a, osnutak nužnog prolaza uvjetuje se potpunom isplatom navedene naknade, odnosno predlagatelj je dužan suvlasnicima poslužne nekretnine isplatiti naknadu u ukupnom iznosu od 447,00 EUR, razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima, na način određen izrekom ovog rješenja.

25. Budući da je osnivanje nužnog prolaza, sukladno članku 224. stavku 4. ZV-a, uvjetovano potpunom isplatom naknade vlasnicima poslužne nekretnine, osim ako se stranke glede naknade drukčije ne sporazumiju, sud će ujedno odrediti obvezu

predlagatelja na isplatu navedene naknade, čime će se uspostaviti pravična ravnoteža između prava predlagatelja na pristup njegovoj nekretnini i zaštite vlasničkih prava suvlasnika poslužne nekretnine.

26. Stoga je prijedlog predlagatelja za osnivanje nužnog prolaza osnovan te ga je valjalo prihvatiti u opsegu i na način kako je određeno izrekom ovog rješenja. Sud je odbio prijedlog predlagatelja u kojem u izreci rješenja označava skicu mjerničkog predlagatelj skicom br.1., jer to ne proizlazi da bi skica mjerničkog vještaka Branimira Fable bila označena br.1, već ista nosi datum od 28. Travnja 2025., slijedom čega je sud u izreci naveo taj datum, i da po mišljenju ovog suda na taj način ne čini povredu postupovnih pravila.

27. Privremeni zastupnik za protustranke nepoznata boravišta je potraživao troškove i to trošak za pristup ročištu 3. Runa 2026., u iznosu od 75,00 eur (50% tarife), za sastav podneska od 23. Travnja 2026., u iznosu od 75,00 eur (50% tarife), odnosno ukupno 150,00 eur uz povećanje za PDV od 25%, odnosno za iznos od 37,50 eur. Dakle, privremeni zastupnik ukupno potražuje na ime troškova zastupanja iznos od 187,50 EUR. Sud je ocijenio navedene troškove osnovanim, i pravilno odmjeranim sukladno važećoj Odvjetničkoj Tarifi.

28. Prema pravnom shvaćanju zauzetom na sastanku predsjednika građanskih odjela županijskih sudova i Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske koji je održan dana 21. studenoga 2018.-Su IV-148/2018, sredstva za pokriće troškova postavljanja i rada privremenog zastupnika protustranke dužan je predujmiti predlagatelj, a troškovi predujma ulaze u parnični trošak. Slijedom navedenog, a kako je privremeni zastupnik odvjetnik, isti ima pravo na naknadu sukladno Tarifi te mu je trošak priznat u ukupnom iznosu od 187,50 eura.

29. Budući da predlagatelj nije zatražio naknadu troškova postupka, a niti je u postupku postavljen zahtjev za naknadu troškova koji bi bilo potrebno posebno rješavati, sud o troškovima postupka nije posebno odlučivao.

30. Radi svega navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

U Labinu, 18. rujna 2026.

Sutkinja
Zdenka Raguž Zupičić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka ovjerenog prijepisa istog. Žalba se podnosi ovome sudu u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

DNA:

- Predlagatelju
- 1., 3.-5. i 9. Protustrankama putem privremenog zastupnika
- Protustrankama



Broj zapisa: **9-3088d-5b704**

Kontrolni broj: **04ea1-5255c-3c733**

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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.