



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ
Stalna služba u Imotskom
Ante Starčevića 23

Poslovni broj: P-716/2025-31

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 Z B O G O G L U H E

I

P R E S U D A

Općinski sud u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom, po sucu ovog suda Duji Karamanu, u pravnoj stvari tužitelja Vlade Bubala, OIB: 47178548568, Ulica Ive Roića 52, Hvar, zastupan po opunomoćenici Silviji Đerek Matković, odvjetnici u Imotskom, protiv tuženika: 1. Bubalo Mijo pok. Mate, 2. Bubalo Nikola pok. Mate, 3. Bubalo Luka pok. Mate, 4. Bubalo Jakov pok. Mate, 5. Dropulić Matija ž. Miška, 6. Bubalo Anđa pok. Mate, 7. Bubalo Marko pok. Ivana, 8. Bubalo Josip pok. Ivana, 9. Bubalo Ana ud. Marijana, 10. Bubalo Joka ud. Mate, 11. Bubalo Luka pok. Mate, 12. Bubalo Mijo pok. Mate, 13. Bubalo Jakovica pok. Mate, 14. Dropuljić Matija ž. Mije, 15. Meter Anđa ž. Mate, 16. Bubalo Josip pok. Ivana, 17. Bubalo Ivan pok. Ante, 18. Bubalo Jela ud. Ante, 19. Bubalo Mate pok. Ante, 20. Bubalo Andja pok. Ante, 21. Župić Iva ž. Vicka, 22. Bubalo Ruža ud. Frane, 23. Bubalo Dane pok. Frane, 24. Bubalo Josip pok. Ivana, 25. Anderson Gordana pok. Marka, 26. Bubalo Bepica pok. Marka, 27. Jukić Stipe pok. Mate, 28. Češljar Nediljko pok. Milana – Filipa, 29. Jukić Ljuba ud. Luke, 30. Lašić Iva ž. Mhina, 31. Grabovac Ruža ž. Mihina, 32. Soldo Jela ž. Stipana, 33. Živanović Marijan pok. Ante, 34. Stojić Ana ž. Matina, 35. Bubalo Šimun pok. Ivana, 36. Bubalo Mijo pok. Mije, 37. Bubalo Petar pok. Pavla, 38. Bubalo Mate pok. Pavla, 39. Bubalo Anica ud. Mije, 40. Bubalo Zlata, OIB: 05292154598, Donji Proložac, 41. Bubalo Nediljka ud. Josipa, Donji Proložac, Proložac Donji bb, 42. Bubalo Teo pok. Josipa, Donji Proložac, Proložac Donji bb, 43. Bubalo Marko pok. Josipa, Zagreb, D. Cesarića 57, 44. Zakarija Josip, Zagreb, Mogilska 42 A, 45. Zakarija Toni, Zagreb, Mogilska 42 A, tuženici od 1. do 39. odsutni i nepoznata boravišta,, zastupani po privremenoj zastupnici Matei Burazin Lončar, odvjetnici u Imotskom, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne javne rasprave zaključene 7. srpnja 2026., dana 8. srpnja 2026.,

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se tužitelj VLADE BUBALO OIB:47178548568 jedinim vlasnikom nekretnine 1 koju tvore k.č.zem.1986/3 pov.670 m² u z.u.1637, d.k.č.zem.1992/1 pov.487 m² u z.u.71, k.o.Proložac, ukupno površine 1157 m² od toga pod pomoćnim objektom A=46 m² te pod dimnom kuhinjom B=28 m², prikazana točkama A2-B2-C2-

D2-E2-F2-G2-H2-I2-J2-A2, na skici vještaka mjernika Ante Kukavice dipl.ing.geod. od 15.svibnja 2026.g., te nekretnine 2 koju tvori d.k.č.zem.2154/1 pov.38 m² u z.u.71 k.o..Proložac, ukupno površine 38 m² prikazana točkama A1-B1-C1-D1-A1, na skici vještaka mjernika Ante Kukavice dipl.ing.geod. od 15.svibnja 2026.g, koja skica čini sastavni dio ove presude, pa je tužitelj temeljem ove presude ovlašten izvršiti upis prava vlasništva na navedenoj nekretnini na svoje ime u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom, uz istodobni izbris upisanih zemljišnoknjižnih ovlaštenika i upisanih tereta, sa imena tuženika, što su tuženici dužni trpjeti.

Obrazloženje

1. Tužbom zaprimljenom pred ovim sudom 7. srpnja 2025. tužitelj je naveo da je vlasništvo predmetnih nekretnina, u odnosu na nekretninu označenu kao posjed 2 koju tvori d.č.zem.2154/1 k.o.Proložac, stekao kupnjom od Anke Bubalo temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine „U Imotskom, 23.studenog 2023.g.“ ovjeren po JB Petru Ujeviću iz Imotskog pod brojem OV-4259/2023, u odnosu na d.č.zem.1992/1 k.o. Proložac, tužitelj je stekao vlasništvo darovanjem od Bubalo Mate po Ugovoru o darovanju nekretnine „U Imotskom, 28.veljače 2025.g. ovjeren po JB Petru Ujeviću iz Imotskog, pod brojem OV 837/2025, dok je u odnosu na č.zem.1986/3 k.o. Proložac vlasništvo stekao nasljeđivanjem iza smrti svog pok. oca Danijela-Dane Bubalo koji je ovu nekretninu stekao zamjenom nekretnina sa Jakom i Dragom Bubalo, dok je isti njima u zamjenu dao svoju nekretninu za izgradnju kuće.

1.1. U prilog svojih tvrdnji i činjeničnih navoda tužitelj je u spis dostavio sljedeću dokumentaciju: skica izmjere geodeta Ante Kukavice od 3. lipnja 2025., zk izvatke koji se odnose na predmetne nekretnine, ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen 23. studenog 2023. između Anke Bubalo kao prodateljice i tužitelja kao kupca, ugovor o darovanju zaključen 28. veljače 2023. između Mate Bubala kao darovatelja i tužitelja kao obdarenika.

1.2. Tuženicima označenima u uvodu ove presude 1.-39., kao odsutnima i nepoznata boravišta sud je na temelju članka 84. st. 1. i st. 2. toč. 4. ZPP-a postavio privremenu zastupnicu Mateu Burazin Lončar, odvjetnicu u Imotskom, što je objavljeno u Narodnim Novinama RH, oglašeno na e-oglasnoj ploči suda i o čemu je obaviješten Hrvatski zavod za socijalni rad u Imotskom kao organ starateljstva i koja privremena zastupnica navedenih tuženika je u odgovoru na tužbu navela da joj ti tuženici nisu poznati, da pristaje biti privremena zastupnica tih tuženika te se za iste protivila tužbi i tužbenom zahtjevu tužitelja.

2. Predmet spora su dijelovi nekretnina i to: k.č.zem.1986/3 pov.670 m² u z.u.1637, d.k.č.zem.1992/1 pov.487 m² u z.u.71, k.o.Proložac, ukupno površine 1157 m² od toga pod pomoćnim objektom A=46 m² te pod dimnom kuhinjom B=28 m², prikazana točkama A2-B2-C2-D2-E2-F2-G2-H2-I2-J2-A2, na skici vještaka mjernika Ante Kukavice dipl.ing.geod. od 15.svibnja 2026.g., te nekretnine 2 koju tvori d.k.č.zem.2154/1 pov.38 m² u z.u.71 k.o..Proložac, ukupno površine 38 m² prikazana točkama A1-B1-C1-D1-A1, na skici vještaka mjernika Ante Kukavice dipl.ing.geod. od 15.svibnja 2026.g.

3.Tužbeni zahtjev je osnovan.

4. Sud je u dokaznom postupku pročitao i pregledao dokumentaciju navedenu u točki 1.1. ovog obrazloženja, obavljen je očevid na licu mjesta uz sudjelovanje sudskog vještaka Antu Kukavicu (listovi 52-54 spisa), saslušani su svjedoci Tvrtko Bubalo i Mate Bubalo, uz suglasnost stranaka pročitana je nalaz i mišljenje vještaka Ante Kukavice od 19. svibnja 2026., pregledana je skica izmjere, fotografije kao prilog pisanom nalazu i mišljenju (listovi 63-87 spisa).

5. U ovom postupku je sporno jesu li pravni prednici tužitelja i tužitelji uistinu stvarni vlasnici predmetnih nekretnina, kao i način stjecanja istih.

6. Prema pisanom nalazu i mišljenju stalnog sudskog vještaka za geodeziju Ante Kukavice zaprimljenog 19. svibnja 2026., nekretnina 1 nalazi se sjevernije od asfaltnog puta kroz naselje Bubali. U naravi predstavlja ograđeni parking, s istočne i zapadne strane omeđena je betonskim zidom, dok je s južne strane međna linija u pravcu susjednog zapadnije položenog zida. Sjeverna međna linija je zamišljeni pravac na udaljenosti 3.07 metara. Predmetna nekretnina 2 nalazi se sjevernije od nekretnine 1. U jugoistočnom dijelu predstavlja pomoćni objekt i dimnu kužinu te pripadajuće zemljište dok u sjeverozapadnom dijelu predstavlja zapuštenu oranicu. Sa sjeverne strane omeđena je vošom točka A2 do B2, nadalje proteže se također vošom prema jugu, dok je u dijelu prema istoku međna linija omeđena betonskim zidom u vlasništvu tužitelja te se nastavlja u pravcu tog zida do prethodno navedene voše točke B2-C2-D2. Istočna strana je omeđena betonskim zidom u vlasništvu tužitelja te se proteže do željeznog kolca i oznake crvene boje D2-E2. Južna strana međe proteže se zidom susjedno položenog objekta koji je također u vlasništvu tužitelja do betonskog zida zapadnije položene susjedne nekretnine, točke E2-F2. Nadalje, linija se proteže zidom obiteljske kuće u vlasništvu Brale Marka sve do žičane ograde koja odjeljuje zapadnije položenu nekretninu Brale Marka također. Istočna strana predmetne nekretnine definirana je pravcem od voše te je udaljena od stabla šljive 3 metra, dugog stabla šljive 2,57 metara te boksa za pasa na udaljenosti 2,64 metara.7. Provedenim dokazima tijekom postupka, sud je utvrdio da su prednici tužitelja u dugogodišnjem nesmetanom posjedu predmetnih nekretnina.

Predmetna nekretnina 1 je prostor označen na skici mjerenja slovima A1-B1-C1-D1-A1 ukupne površine 38 m² te je dokumentiran fotografijama. Taj prostor je sa svih strana označena međnim znacima i to:

sa sjeverne strane predmetna nekretnina 1 je definirana i omeđena linijom koja je preuzeta prema katastarskom operatu iz razloga jer je vlasnik sjevernije položene nekretnine tužitelj (točke A1-B1),

s istočne strane predmetna nekretnina 1 je definirana i omeđena u sjevernom (gornjem) dijelu kapijom koja je u posjedu tužitelja, dok je u južnom (donjem) dijelu predmetna nekretnina 1 definirana i omeđena linijom koja spaja rub betonskog zida te vidljive ostatke otpilanog stabla murve (točke B1-C1),

s južne strane predmetna nekretnina 1 je definirana i omeđena željeznom kapijom koja je u posjedu tužitelja (točke C1-D1),

sa zapadne strane predmetna nekretnina 1 je definirana i omeđena betonskim zidom koji je u posjedu zapadno položene nekretnine (točke D1-A1).

Predmetna nekretnina 2 je prostor označen na skici mjerenja slovima A2-B2-C2-D2-E2-F2 G2-H2-I2-J2-A2 ukupne površine 1157 m² te je dokumentiran fotografijama. Taj prostor je sa svih strana označen međnim znacima i to: sa sjeverne strane predmetna nekretnina 2 je definirana i omeđena u zapadnom (lijevom) dijelu vošom koja je vidljiva na terenu (točke A2-B2-C2), dok je u istočnom (desnom) dijelu predmetna nekretnina 2 definirana i omeđena betonskim zidom koji je u posjedu tužitelja te linijom koja se pruža u pravcu tog betonskog zida (točke C2-D2), s istočne strane predmetna nekretnina 2 je definirana i omeđena u sjevernom (gornjem) dijelu betonskim zidom koji je u posjedu tužitelja, u srednjem dijelu predmetna nekretnina 2 je definirana i omeđena vertikalnom projekcijom okapnice dimne kuhinje koja je u posjedu tužitelja, dok je u južnom (donjem) dijelu predmetna nekretnina 2 definirana i omeđena betonskim zidom koji je u posjedu tužitelja te linijom koja spaja rub betonskog zida te željezni klin koji je označen na terenu (točke D2-E2), s južne strane predmetna nekretnina 2 je definirana i omeđena u istočnom (desnom) dijelu zidom pomoćnog objekta koji je u posjedu južnije položene nekretnine te se granica proteže u pravcu pomoćnog objekta na betonski zid sa zapada kao i na betonske kolce s istočne strane (točke E2-F2), u srednjem dijelu predmetna nekretnina 2 je definirana i omeđena betonskim zidom koji je u posjedu južnije položene nekretnine (točke F2-G2-H2), dok je u zapadnom (lijevom) dijelu predmetna nekretnina 2 definirana i omeđena betonskim kolcima između kojih je razapeta žičana ograda koja je u posjedu zapadnije položene nekretnine (točke H2-I2-J2), sa zapadne strane predmetna nekretnina 2 je definirana i omeđena vošom koja je vidljiva na terenu te je pravac definirana na udaljenosti 2,99 m od stabla šljive koja je u posjedu zapadnije nekretnine te 2,65 m od boksa za pse koji je također u posjedu zapadnije nekretnine (točke I2-A2).

7. Nakon identifikacije nekretnina od strane predmetnog vještaka, na raspravi pred sudom održanoj 15. travnja 2026. saslušani su svjedoci Tvrtko Bubalo i Mate Bubalo. Saslušani svjedoci u svojim iskazima u bitnome identično iskazuju, te potvrđuju navode tužitelja da su nekretnine koje su predmetom spora i u granicama pokazanim na licu mjesta od pamtivijeka bile u posjedu prednika tužitelja kao i samih tužitelja. Po iskazima svjedoka prednike tužitelja kao i tužitelje u načinu posjedovanja i korištenja nekretninom nije nitko nikada ometao niti se suprotstavio njihovom korištenju nekretnina.

7.1. Svjedok Tvrtko Bubalo živi u blizini predmetne nekretnine. Poznato mu je da je dio predmetne nekretnine koje predstavlja parking tužitelj kupio od Anke Bubalo, a da je sjeverni dio nekretnine stekao darovanjem od stvarnog vlasnika Mate Bubala. Dio predmetne nekretnine tužitelj da je stekao nasljeđivanjem svog oca Danijela Bubala koji je to stekao zamjenom s Jakom i Dragom Bubalo koji su danas pokojni. Poznata su mu imena nekih upisanih zk suvlasnika, ali da je riječ o zastarjelim upisima koji ne odražavaju stvarno stanje. Upisana Zlata Bubalo da je njegova tetka. Svjedok Mate Bubalo i sam je sudjelovao u pravnom poslu s tužiteljem te naveo da je tužitelju darovao sjeverni dio predmetne nekretnine, da je dio naslijedio od svog oca koji da je taj dio stekao zamjenom nekretnina, a dio da je kupio od Anke Bubalo prije 2 godine. Upisani zk suvlasnici da nemaju nikakve veze s predmetnom nekretninom.

8. Tijekom prethodnog ispitivanja tužbe, sud uvidom u JRO MUP-a prema osobnom imenu i dostupnim podacima o zemljišnoknjižnim suvlasnicima (osim onih s upisanim podacima) nije pronašao nijednu osobu za koju bi se ispostavilo da je uistinu upisana

u zemljišnoj knjizi pa je za zaključiti da se radi o zastarjelim upisima te da trenutno zemljišnoknjižno stanje predmetne nekretnine nije usklađeno sa stvarnim stanjem.

9. Nakon što je vještak dostavio nalaz i mišljenje 19. svibnja 2026., tužitelj je podneskom od 15. lipnja 2026. uredio tužbeni zahtjev te predložio zaključenje ovog postupka.

10. Dosjelost je stjecanje prava vlasništva neke stvari neprekidnim samostalnim posjedovanjem te stvari kroz zakonom određeno vrijeme. Da bi se faktična vlast na stvari tj. samostalni posjed mogao na temelju zakona pretvoriti u pravo vlasništva potrebno je da ona dovoljno dugo neprekidno traje. Tako je odredbom članka 160. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 – dalje u tekstu: ZV) propisano kako vrijeme potrebno za dosjelost počinje teći onog dana kada je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjelost. U vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali stvar kao zakoniti, poštenu i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao poštenu samostalni posjednici (članak 160. stavak 2. ZV-a).

10.1. Odredbom članka 159. stavak 2. ZV-a je određeno kako samostalni posjednik nekretnine čiji je posjed zakonit istinit i pošten, stječe vlasništvo te nekretnine protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja. Samostalni posjednik nekretnine kojem je posjed bar pošten stječe je u vlasništvo protekom dvadeset godina neprekidnog posjedovanja.

10.2. Dosjelošću se može u pravo vlasništva pretvoriti jedino samostalan posjed stvari koji znači takvu posjednikovu faktičnu vlast na stvari čiji je sadržaj takav da posjednik stvar - nekretninu posjeduje kao da je njezin vlasnik, dakle, ne priznajući ičiju višu "privatnu" vlast na toj stvari.

10.3. Dakle, kad se uzmu u obzir svi gore navedeni dokazi i utvrđene činjenice, dođe se do zaključka da je tužitelj u posjedu predmetnih nekretnina putem svojih prednika od davnina. S obzirom na to da se posjed smatra zakonitim, samostalnim i poštenim, a u konkretnom slučaju je riječ o posjedu kojeg su prednici tužitelja stekli zamjenom nekretnina sa stvarnim vlasnicima, a dio predstavlja starinu osoba koje su tužitelju prodali, odnosno darovali svoj dio parcele, a u konačnici i dosjelošću, a predmnjeva poštenog posjeda nije oborena u ovom postupku, a zakonitost i istinitost posjeda proizlaze iz dokaza provedenih u ovom postupku, to je očito da bi u konkretnom slučaju bili ispunjeni uvjeti za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. Stoga, ovaj sud je utvrdio da tužitelji imaju osnove ustati tužbom naspram tuženika kao suvlasnika a pozivom na odredbu članka 130. stavka 1. ZV-a kojom je propisano da tko stekne pravo vlasništva nekretnina na temelju zakona je ovlašten ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

10.4. Međutim, zahtjev za promjenu uknjižbe prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnoj knjizi može se postaviti samo prema onoj osobi koja je upisana kao vlasnik na nekretnini upisanoj u zemljišnoj knjizi sukladno odredbi članka 40. Zakona o zemljišnim knjigama (»Narodne novine«, broj 63/19, 128/22, dalje: ZZK) odnosno odredbi članka 45. ZZK-a.

11. Slijedom navedenog, valjalo je prihvatiti tužbeni zahtjev kao osnovan te utvrditi da je tužitelj predmetne nekretnine stekao na temelju dosjelosti, posebice uzevši u obzir zastarjele upise u zemljišnoj knjizi, kao i isprave priložene uz tužbu.

12. Odredbom članka 331. b ZPP-a, propisano je da će sud, ako tuženik ne podnese odgovor na tužbu u određenom roku, donijeti presudu kojom se prihvaća tužbeni zahtjev (presuda zbog ogluhe) i to ako bude udovoljeno ovim uvjetima: 1) ako su tuženiku tužba i poziv za davanje odgovora na tužbu uredno dostavljeni, 2) ako osnovanost tužbenog zahtjeva proizlazi iz činjenica navedenih u tužbu, 3) ako činjenice na kojima se temelji tužbeni zahtjev nisu u protivnosti s dokazima koje je sam tužitelj podnio ili s činjenicama koje su općepoznate, te 4) ako ne postoje općepoznate okolnosti iz kojih proizlazi da su tuženika spriječili opravdali razlozi da podnese odgovor na tužbu. Kako tuženici ad. 40.-45. nisu podnijeli odgovor na tužbu u ostavljenom roku, a udovoljeno je uvjetima u smislu čl. 331. b ZPP-a, u odnosu na njih je valjalo donijeti presudu zbog ogluhe.

13. Tužitelj nije popisao troškove postupka pa sud o istima nije odlučivao.

Imotski, 8. srpnja 2026.

S u d a c
Duje Karaman

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana prijema pisanog otpravka. Žalba se podnosi županijskom sudu, a putem ovog suda u tri primjerka.

DNA

1. odv. Silvija Đerek, Matković, Imotski
2. odv. Matea Burazin Lončar
3. tuženicima

Broj zapisa: **9-3088a-773ad**

Kontrolni broj: **0a901-77b95-e255c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Makarskoj** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.