



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Dubrovniku
Dubrovnik

Poslovni broj P-405/2021-57

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 Marijani Capurso Kulišić u pravnoj stvari tužiteljice Kata Buljan, OIB: 53347138566, Od izvora 80, Mokošica, koju zastupa punomoćnik Hrvoije Katušić, odvjetnik u Dubrovniku protiv tuženika Grad Dubrovnik, OIB: 21712494719, kojeg zastupaju Lovro Zovko, Slavica Btigan Boras i Antonija Šimunković, odvjetnici u Zagrebu, radi činidbe, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 2. rujna 2026., u prisutnosti punomoćnika stranaka, 12. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku Gradu Dubrovniku, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, OIB: 21712494719, u roku 15 dana sklopiti s tužiteljicom Katom Buljan iz Mokošice, Od izvora 80, OIB: 53347138566, Ugovor o kupoprodaji koji glasi:

Članak 1.

Grad Dubrovnik prodaje, a Kata Buljan kupuje dio kčbr.1021/1 k.o. Obuljeno površine 35 m² i dio kčbr.1021/4 k.o. Obuljeno površine 7 m² i to upravo dio kčbr.1021/1 i 1021/4 sve k.o. Obuljeno koji čini novoformiranu kčbr.1021/34 k.o. Obuljeno, ukupne površine 42 m², a prema Geodetskom elaboratu izrađenom od GEO ARION d.o.o, ovlaštenog geodeta dipl.ing.geod. Tonija Glavora broj:2019-029, broj elaborata ih Zbirke GE 4/2026, a koji je potvrđen od strane DGU, Područnog ureda za katastar u Dubrovniku Klasa: Klasa: 932-06/26-02/617 od 6.7.2026. godine.

Članak 2.

Kupac Kata Buljan se obvezuje u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ove presude uplatiti na račun Grada Dubrovnika kupoprodajnu cijenu u iznosu 13.810,00 €.

Članak 3.

Grad Dubrovnik je dužan trpjeti da tužiteljica na temelju ove presude i potvrde o plaćenju kupoprodajnoj cijeni u Područnom uredu za katastar i zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku provede Prijavni list za katastar kojim se provodi:

- promjena oblika i površine kč.1021/1 k.o. Obuljeno zk.ul.1253 k.o. Obuljeno i upisuje:

- prirodno neplodno zemljište pov.38066 m2
- put pov.524 m2

- promjena oblika i površine kč.1021/4 k.o. Obuljeno, zk.ul.1494 k.o. Obuljeno i upisuje dvorište pov.5618 m2,

- upisuje novofomirana kč.1021/34 k.o. Obuljeno, Bartola Kašića pov.42 m2, od čega:

- poslova zgrada Bartola Kašića 23A, pov.38 m2,
- dvorište pov.4 m2, te provodi upis prava vlasništva ove nekretnine na ime tužiteljice, uz istovremeno brisanje prava vlasništva kč.1021/34 k.o. Obuljeno s imena Grada Dubrovnika, jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti ova presuda.

II. Nalaže se tuženiku Gradu Dubrovniku naknaditi tužiteljici trošak parničnog postupka u iznosu 3.949,78 EUR sa zateznom kamatom od 12. listopada 2026. do isplate po stopi koja se obračunava uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za 3 postotna poena, u roku 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi tvrdi da je rješenjem Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Klasa: UP/I-361-03/13-08/63 od 29. listopada 2015. ozakonjena zgrada izgrađena na kčbr.1021/1 i 1021/4 k.o. Obuljeno te da je rješenjem Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje Klasa: UP/I-350-05/16-05/000077 od 12. srpnja 2016. utvrđena građevna čestica koju čini 42m2, pod zgradom 38 m2 i 4 m2 oko zgrade. Tvrdi da je na temelju rješenja o utvrđivanju građevne čestice tužiteljica dala izraditi Geodetski elaborat u cilju formiranja građevne čestice te je geodetskim elaboratom GEO ARION d.o.o, ovlaštenog geodeta dipl.ing.geod. Tonija Glavora br.29/2019 od 7. listopada 2019. formirana građevna čestica kčbr.1021/34 k.o. Obuljeno. Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Dubrovnik je na Geodetski elaborat i Prijavni list za zemljišnu knjigu izdao Potvrdu Klasa: 932-06/19-02/834 od 4.11.2019. da je Elaborat izrađen u skladu s geodetskim propisima i odgovara svrsi za koju je izrađen te da se može koristiti za potrebe postupnog osnivanja katastra nekretnina/promjena u katastru zemljišta te da je za provedbu elaborata potrebno sastaviti isprave pogodne za upis u zemljišnu knjigu. Iz Elaborata GEO ARION d.o.o. i Prijavnog lista za zemljišnu knjigu slijedi da kčbr.1021/34 površine 42 m2 čini: dio kčbr.1021/1 površine 35 m2 i dio kčbr.1021/4 površine 7 m2. Tvrdi da se tužiteljica se obratila Gradu Dubrovniku sa zahtjevom za otkup nekretnine budući da je u smislu čl.176. st.1. Zakona o prostornom uređenju Grad Dubrovnik kao jedinica lokalne i područne samouprave dužan na zahtjev vlasnika prodati zemljište koje čini građevnu česticu za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanu na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada. Nadalje tvrdi da je Grad Dubrovnik je samostalni vlasnik kčbr.1021/4 k.o. Obuljeno, a tuženik Grad Dubrovnik i Konzum Plus d.o.o. su suvlasnici kčbr.1021/1 k.o. Obuljeno i to: Grad Dubrovnik za 41819/44096 dijela, a Konzum Plus d.o.o. za 2277/44096 dijela prava vlasništva. Ističe da je Konzum Plus

d.o.o. je pravni slijednik Konzum d.d.. koji je pravo vlasništva upisao rješenjem Z-3592/2016 na temelju Ugovora o kupoprodaji zaključenog s Gradom Dubrovnikom dana 8. srpnja 2014., međutim, suvlasnički dio Konzum Plusa d.o.o. se odnosi na dio kčbr.1021/1 k.o. Obuljeno površine 2277 m² koji je sjevernije do spornog dijela kčbr.1021/1 k.o. Obuljeno. te je dana 30. prosinca 2016. odnosno 10. siječnja 2017. je sklopljen diobni ugovor kojim su Grad Dubrovnik i Konzum d.d. definirali suvlasništvo i podijelili ga sukladno Parcelacijskom elaboratu 170/14, a koji je sastavni dio Diobnog ugovora. Budući da Grad Dubrovnik do danas nije udovoljio zahtjevu tužiteljice za sklapanje kupoprodajnog ugovora, a u smislu čl.176. st.1. Zakona o prostornom uređenju je dužan tužiteljici prodati nekretninu ozakonjenu po posebnom propisu, tužiteljica predlaže donijeti presudu kojom se nalaže Gradu Dubrovniku, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, OIB: 21712494719, u roku 15 dana sklopiti s tužiteljicom Katom Buljan iz Mokošice, Od Izvora 80, OIB: 53347138566, Ugovor o kupoprodaji koji glasi:

Članak 1.

Grad Dubrovnik prodaje, a Kata Buljan kupuje dio kčbr.1021/1 k.o. Obuljeno površine 35 m² i dio kčbr.1021/4 k.o. Obuljeno površine 7 m² i to upravo dio kčbr.1021/1 i 1021/4 sve k.o. Obuljeno koji čini novoformiranu kčbr.1021/34 k.o. Obuljeno, ukupne površine 42 m², a prema Geodetskom elaboratu izrađenom od GEO ARION d.o.o, ovlaštenog geodeta dipl.ing.geod. Tonija Glavora, a koji je dio i na Nacrtu kupoprodaje dipl.ing.geod. Tonija Glavora od 8.7.2019. godine, koji je sastavni dio ove odluke, označen i šrafirani crvenom bojom.

Članak 2.

Kupac Kata Buljan se obvezuje u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ove presude uplatiti na račun Grada Dubrovnika kupoprodajnu cijenu u iznosu koji će se precizirati na temelju provedenog vještačenja prometne vrijednosti nekretnine u ovom parničnom postupku.

Članak 3.

Na temelju ovog ugovora i izvornika Potvrde o uplati kupoprodajne cijene te Prijavnog lista za zemljišnik prodavatelj Grad Dubrovnik ovlašćuje kupca Katu Buljan da u zemljišnim knjigama provede upis prava vlasništva kupljene nekretnine 1021/34 k.o. Obuljeno.

jer će ga u protivnom po pravomoćnosti zamijeniti ova presuda, sve uz naknadu troškova ovog postupka.

2. U odgovoru na tužbu i tijekom postupka tuženik osporava tužbu i tužbeni zahtjev, predlaže ga odbiti uz naknadu parničnog troška. Tuženik ističe kako je za postupanje sukladno citiranom članku 176. Zakona o prostornom uređenju odnosno za otkup nekretnine sukladno toj odredbi nužno da su imovinsko-pravni odnosi na nekretnini vlasnički nesporni i neupitni. Međutim, u konkretnom slučaju tuženik i KONZUM PLUS d.o.o. su suvlasnici nekretnine kat. čestica 1021/1 NEPLODNO, PUT, površine 41952, upisane u zk.ul. 478, k.o. OBULJENO, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik. Dakle, iz navedenog je razvidno kako je riječ o putu, iz kojeg razloga nije dozvoljena prodaje sve dok se ne ukine status puta sa predmetne nekretnine. Ujedno, u Rješenju o izvedenom stanju je navedeno da je prema Zaključku Gradonačelnika Grada Dubrovnika klasa: 947-01/15-03/101, urbroj: 2117/01-01-15-50d 19. listopada 2015. godine dana obveza Kati Buljan, ovdje tužiteljici za pokretanje postupka ukidanja statusa puta za dio čest.zem. 1021/1 k.o. Obuljeno na kojem se dijelu nalazi nezakonito izgrađena zgrada, te da se nakon toga pokrene postupak rješavanja imovinsko-pravnih odnosa s Gradom Dubrovnikom. Ukazuje da

u rješenju o izvedenom stanju određeno je da se ozakonjuje zgrada izgrađena na dijelovima k.č.zem. br. 1021/1 i 1021/4 sve k.o. Obuljeno u Mokošici, na adresi B. Kašića 23a te se kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno ne navodi u navedenim aktima.

3. Među strankama nije sporno da je rješenjem o izvedenom stanju Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, KLASA: UP/I-361- 03/13-08/63, URBROJ: 2117/01-15-15-17 od 29. listopada 2015., ozakonjena nezakonito izgrađena, završena, slobodnostojeća jednostavna poslovna zgrada namjene trgovina izgrađena na dijelovima k.č.zem. br. 1021/1 i 1021/4 sve k.o. Obuljeno u Mokošici, na adresi B. Kašića 23a te da je rješenjem o utvrđivanju građevne čestice Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, KLASA: UP/I-350-05/16-05/000077, od 12. srpnja 2016. utvrđeno da građevnu česticu zgrade izgrađene na kčbr. 1021/1 i 1021/4 obje k.o. Obuljeno, u Novoj Mokošici na adresi Bartola Kašića 23a čini dio kčbr. 1021/1 i dio čest.zem. 1021/4 obje k.o. Obuljeno kako je to prikazano na kopiji katastarskog plana koja čini sastavni dio tog rješenja. Sporno je je li dio ove nekretnine čini javni put i je li ista predstavlja suvlasništvo i Konzum d.d. u navedenom dijelu, kao i ima li tuženik obvezu prodati navedeni dio nekretnine tužiteljici.

4. U postupku su pročitani zk. izvadak zk.ul. 478 k.o. Obuljeno (list 7-8 spisa), zk.ul. 254 k.o. Obuljeno (list 9 spisa), rješenjem o izvedenom stanju Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, KLASA: UP/I-361- 03/13-08/63, URBROJ: 2117/01-15-15-17 od 29. listopada 2015. (list 10-13 spisa), rješenje o utvrđivanju građevne čestice Grada Dubrovnika, Upravnog odjela za izdavanje i provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje, KLASA: UP/I-350-05/16-05/000077, od 12.07.2016. (list 14-117 spisa), zahtjev za otkup (list 18-19 spisa), Geodetski elaborat GEO ARION d.o.o, ovlaštenog geodeta dipl.ing.geod. Tonija Glavora br.29/2019 od 7.listopada 2019. ovjereno od strane Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Dubrovnik je na Geodetski elaborat i Prijavni list za zemljišnu knjigu izdao Klasa: 932-06/19-02/834 od 4. studenog 2019. (list 20-26 spisa), Ugovor o kupoprodaji od 8. srpnja 2014. (list 27-30 spisa), Dodatak Ugovoru o kupoprodaji od 8. srpnja 2014. (list 31-33 spisa), Diobeni ugovor od 29. prosinca 2016. (list 34-37 spisa), Ugovor o zakupu javne površine ovjeren kod javnog bilježnika Anđelka Stanića pod brojem OV-1306/2011 (list 46-51 spisa), Dodatak Ugovoru o zakupu javne površine od 9. veljače 2012. (list 52 spisa), proveden je očevid na licu mjesta (list 74-79 spisa), nalaz i mišljenje sudskog vještaka Stjepana Grmoljeza od 1. srpnja 2024. (list 98-148 spisa), građevinsko vještačenje po sudskom vještaku Damiru Joviću (list 229-260 spisa), Mišljenje Grada Dubrovnika, Procjeniteljskog povjerenstva klasa: 940-01/26-01/12 od 21. siječnja 2026. (list 267-268 spisa), zk izvadak (list 288-290 spisa), Geodetski elaborat GEO ARION d.o.o, ovlaštenog geodeta dipl.ing.geod. Tonija Glavora br.4/2026 od ovjereno od strane Državna geodetska uprava, Područni ured za katastar Dubrovnik je na Geodetski elaborat i Prijavni list za zemljišnu knjigu izdao Klasa: 932-06/26-02/617 (list 291-318 spisa), pročitani su spis ovog suda poslovni broj Ovr-99/2020.

4.1. Sud nije posebno cijeni dostavljene ugovore o zakupu niti spis ovog suda poslovni broj Ovr-99/2020 s obzirom da smatra da isto nije odlučno za donošenje odluke u ovom postupku.

5. Ocjenom provedenih dokaza kako svakog zasebno, tako i u njihovu ukupnosti, te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, zaključak je suda da je tužbeni zahtjev osnovan.

6. Pregledom zk.izvatka k zk.ul. 478 k.o. Obuljeno (list 7-8, 56-57 spisa), zk.ul. 254 k.o. Obuljeno (list 9 spisa) utvrđeno je kako su kao suvlasnici kčbr. 1021/1 Neplodno, put 42793 m2 (neplodno 41428 m2, put 1368 m2) upisani Grad Dubrovnik i Konzum plus d.o.o., dok je vlasnik kčbr. 1021/4 neplodno, dvorište 5649 m2 upisan Grad Dubrovnik. Kasnije je kčbr. 1021/1 parcelirana na kčbr. 1021/1, kčbr. 1021/40 i 1021/42 k.o. Obuljeno (zemljišnoknjižni izvadak od 22. rujna 2023.), dok je pregledom zk.izvadaka od 14. srpnja 2026. (list 288-290 spisa) utvrđeno da je došlo do promjene površina predmetnih nekretnina tako da u vrijeme donošenja sudske odluke kčbr. 1021/1 glasi: Od Izvora 38626 m2 (prirodno neplodno zemljište 38102 m2, put 524 m2), a kčbr. 1021/4 glasi: Bartola Kašića 5624 m2 (dvorište 5624 m2).

7. Pregledom Ugovora o kupoprodaji od 8. srpnja 2014., dodatka tom Ugovoru i Diobenog ugovor od 29. prosinca 2016. utvrđeno je kako je Grad Dubrovnik Konzum d.d. prodao, između ostalog i dio kčbr. 1021/1 površine 2277 m2 zajedno s pravomoćnom lokacijskom dozvolom klasa: UP/I1350-05/13-01/43 od 25. studenog 2013. te da su diobenim ugovorom koji je sklopljen između Grada Dubrovnika i Konzum d.d. odredile fizički dio kčbr. 1021/1 površine 2277 m2 tako da isti predstavlja novoformiranu građevnu parcelu kčbr. 203 k.o. Obuljeno površine 4944 m2, a prema parcelacijskom elaboratu broj 17014 od 10. lipnja 2014. izrađen od strane HABITAT GEO d.o.o. Dakle, Konzum d.d. je od Grada Dubrovnika kupio određeni fizički dio kčbr. 1021/1 k.o. Obuljeno, a upisao se kao suvlasnik cijele kčbr. 1021/1 k.o. Obuljeno.

8. Na očevidu na licu mjesta utvrđeno da je u naravi riječ o prizemnici koja ima jednu etažu (čvrsta gradnja) u koji se ulazi s južne strane dok je na toj etaži montažni dio. U unutrašnjosti je u naravi spremište, koje ima sanitarni čvor, te u kojem se spremištu nalaze hladnjaci, vreće krumpira, prehrambene namirnice, uredski materijal i slično, a nadograđeni montažni dio u naravi predstavlja prostor trgovine u koju se ulazi sa sjeverne strane ulice Bartola Kašića (broj 23 A).

9. Sudski vještak geodetske struke Stjepan Grmoljez u svom nalazu i mišljenju, sukladno zadatku suda, iznio je mišljenje da dio zemljišta koje je kupio Konzum d.d., a temeljem kupoprodajnog ugovora koji se nalazi u sudskom spisu u površini 2277 m2, a uvidom i u dva geodetska elaborata kojim se pokušao odvojiti i formirati nekretnina prema kupljenom po ugovoru, uočio je i obrazložio neslaganja u površini navedenih elaborata (što nije od važnosti za ovaj sudski spis), ali je isto tako iznio mišljenje da se sve tri lokacije put, ono što je kupio Konzum d.d. i predmet spora nalaze međusobno razdvojene i udaljene te da je zajednička poveznica broj nekretnine kčbr. 1021/1 k.o. Obuljeno, a sve kako je prikazao u skici broj 1. Dalje je mišljenja da se ne može utvrditi na kojem dijelu kčbr. 1021/1 k.o. Obuljeno se nalaze 524 m2 puta jer ne postoji grafički prikaz na osnovu kojeg bi se moglo nedvojbeno skicama lica mjesta prikazati put kao dio kčbr. 1021/1 k.o. Obuljeno. U odnosu na predmet spora uvidom u geodetski elaborat kojeg je izradio Geo Arion kojim se formira kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno od dijelova kčbr. 1021/1 površine 35 m2, i kčbr.

1021/4 površine 7 m², ukupno 42 m² u naravi se sastoji od suterenskog dijela u kojem se nalazi skladišni prostor na kojem je izgrađen montažni objekt u funkciji trgovine prehrambenih namirnica. Granice novoformirane nekretnine na istočnom, južnom i zapadnom dijelu prate vanjske konture zidova objekta, dok je sjeverna granica udaljena 66 cm od sjevernog konstruktivnog zida te je u naravi dvorište zgrade na kojem se nalazi aparat za kavu i manji skladišni aluminijski prostor u kojem je izloženo voće i povrće. Sjeverni rub čestice kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno graniči s nogostupom ne zadirući u njegovu površinu, Na skici je postojeće granice prikazao crvenom bojom, novoformirane granice kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno plavom bojom. Sudski vještak je na skici lica mjesta (skica broj 1) prikazao i pozicije puta, predmeta kupoprodaje Konzum d.o.o. i predmet spora (list 144 spisa).

9.1. Tuženik nalazu i mišljenju sudskog vještaka Stjepana Grmoljeza prigovora da vještak ne precizira iz koje godine je navedeni geodetski elaborat kojeg je izradio Geo Arion niti njegova oznaka, to se ne može za sigurnošću utvrditi da li se radi o geodetskom elaboratu kojeg je izradio Geo Arion iz lipnja 2019. godine (prema prijavnom listu za zemljišnu knjigu i kopiji katastarskog plana – predloženo novo stanje / stanje prije promjene koji su priloženi u Geodetskom vještačenju) ili je riječ o nekom drugom elaboratu kojeg je izradio Geo Arion te ukazuje da postoji razlika u površinama od kojih se formira č.z. 1021/34 u tužbenom zahtjevu u odnosu na površine prema Rješenju o utvrđivanju građevne čestice, koje su utvrđene od istog ovlaštenog inženjera geodezije Tonija Glavora, a vještak navodi da je u sklopu Geodetskog vještačenja napravljen geodetski snimak predmeta spora i za rekonstrukciju granica novoformirane parcele korišteni su podaci iz geodetskog elaborata tvrtke Geo Arion, pa predlaže da se vještak napravi skicu lica mjesta sa granicama novoformirane čest.zemlj. 1021/34 prema stvarnom stanju na terenu, sukladno izvršenom uviđaju, a ne korištenjem podataka iz geodetskog elaborata tvrtke Geo Arion. Ukazuje na zadatak koji mu je dan, a to je da utvrdi koji dio nekretnine 1021/1 k.o. Obuljeno predstavlja put u površini od 542 m², je li dio koji je predmet ovog spora u suvlasništvu pravne osobe KONZUM PLUS d.o.o., je li predmetna zgrada izgrađena na putu (status javnog dobra).

9.2. Sudski vještak Stjepan Grmoljez pisano se očitovao na navedene primjedbe te je naveo da u odnosu na geodetski elaborat koju je izradila tvrtka GeoArion napominje da se radi jedinstvenom elaboratu koji je ovjeren od strane PUK-a Dubrovnik, a što je i vidljivo iz naljepnica koje se nalaze na sastavnim dijelovima elaborata, a na kojima je upisana klasa, urudžbeni broj i datum ovjere geodetskog elaborata. Vezano uz primjedbu na korištenje podataka iz geodetskog elaborata tvrtke GeoArion isti su korišteni da bi se prikazale granice novoformirane čestice prema navedenom geodetskom elaboratu, a na primjedbu u pogledu izrade skice lica mjesta prema stvarnom stanju na terenu sukladno izvršenom uviđaju napominje da pojam stvarno stanje na terenu u geodetskom smislu ne definira egzaktno što bi se na toj skici lica mjesta trebalo prikazati i što bi bio sadržaj te skice lica mjesta. U odnosu na primjedbu vezano uz put da li se isti nalazi u suvlasništvu tvrtke Konzum plus ili ne i da li je zgrada izgrađena na putu to jest na javnom dobru unutar samog vještačenja smatra da je dovoljno dobro objasnio sve dostupne relevantne podatke koje se odnose na put, a što je i potkrijepljeno geodetskim elaboratima te ukoliko postoje dodatne nejasnoće iste će objasniti na raspravi. Vezano za zgradu koja je predmet spora iz samih fotografija kojoj se nalaze u vještačenju vidljivo je da se ista nalazi van kolničkog zastora koji služi za redovito prometovanje vozila i van

nogostupa, a samo očitovanje da li je sama zgrada napravljena na putu to jest da li zemljište na kojem je izrađena zgrada služi za redovito održavanje ceste te da li to zemljište sukladno zakonu treba pripadati cesti je pitanje na koje vještaka geodetske struke ne može odgovoriti nego se isto treba postaviti vještaku prometne struke.

10. Sudski vještak Damir Jović podnio je sudu pisani nalaz i mišljenje prema zadatku suda u kojem je izvršio procjenu tržišne vrijednosti dijela nekretnine kčbr. 1021/1 k.o. Obuljeno i u površini 35 m² i dijela kčbr. 1021/4 u površini 7 m², a sve koje čine novoformiranu kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno površine 42 m² te utvrdio da je tržišna cijena dijela kčbr. 1021/1 površine 35 m² iznosi 11,500,00 EUR, a dijela kčbr. 1021/4 k.o. Obuljeno površine 7 m² iznosi 2.310,00 EUR.

11. Na nalaz i mišljenje sudskog vještaka Damira Jovića stranke nisu imale primjedbi, a nisu imali primjedbi niti na geodetsko vještačenje po vještaku Stjepanu Grmoljezu, nakon što je isti dostavio pisano očitovanje na primjedbe, te nisu imali niti pitanja niti je bilo potrebe za pojašnjenima pisanih nalaza i mišljenja pa je sud u cijelosti oba vještačenja prihvatio kao stručna i vjerodostojna i izrađena sukladno zadatku suda.

12. Tužitelj je podneskom od 14. srpnja 2026. ukazao ponovno na promjenu zemljišnoknjižnog stanja u pogledu površine kčbr. 1021/1 i 1021/4 radi čega je Područni ured za katastar u Dubrovniku ponovno rješenjem klasa_932-06/26-02/617 od 6. srpnja 2026. potvrdio geodetski elaborat GEO ARION d.o.o. ovlaštenog inženjera geodezije Tonija Glavora broj 2019-029 od 11. lipnja 2026. te je uredio tužbeni zahtjev s obzirom na navedene promjene i utvrđenu procjenu tržišne vrijednosti nekretnine te tužbom da sud naloži tuženiku Gradu Dubrovniku, Pred Dvorom 1, Dubrovnik, OIB: 21712494719, u roku 15 dana sklopiti s tužiteljicom Katom Buljan iz Mokošice, Od Izvora 80, OIB: 53347138566, Ugovor o kupoprodaji koji glasi:

„Članak 1.

Grad Dubrovnik prodaje, a Kata Buljan kupuje dio kčbr.1021/1 k.o. Obuljeno površine 35 m² i dio kčbr.1021/4 k.o. Obuljeno površine 7 m² i to upravo dio kčbr.1021/1 i 1021/4 sve k.o. Obuljeno koji čini novoformiranu kčbr.1021/34 k.o. Obuljeno, ukupne površine 42 m², a prema Geodetskom elaboratu izrađenom od GEO ARION d.o.o, ovlaštenog geodeta dipl.ing.geod. Tonija Glavora broj:2019-029, broj elaborata ih Zbirke GE 4/2026, a koji je potvrđen od strane DGU, Područnog ureda za katastar u Dubrovniku Klasa: Klasa: 932-06/26-02/617 od 6.7.2026. godine.

Članak 2.

Kupac Kata Buljan se obvezuje u roku 15 dana od dana pravomoćnosti ove presude uplatiti na račun Grada Dubrovnika kupoprodajnu cijenu u iznosu 13.810,00 €.

Članak 3.

Grad Dubrovnik je dužan trpjeti da tužiteljica na temelju ove presude i potvrde o plaćenju kupoprodajnoj cijeni u Područnom uredu za katastar i zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku provede Prijavni list za katastar kojim se provodi:

- promjena oblika i površine kč.1021/1 k.o. Obuljeno zk.ul.1253 k.o. Obuljeno i upisuje:

- prirodno neplodno zemljište pov.38066 m²
- put pov.524 m²

- promjena oblika i površine kč.1021/4 k.o. Obuljeno, zk.ul.1494 k.o. Obuljeno i upisuje dvorište pov.5618 m²,
- upisuje novoformirana kč.1021/34 k.o. Obuljeno, Bartola Kašića pov.42 m², od čega:

- poslova zgrada Bartola Kašića 23A, pov.38 m²,
- dvorište pov.4 m²,

te provodi upis prava vlasništva ove nekretnine na ime tužiteljice, uz istovremeno brisanje prava vlasništva kč.1021/34 k.o. Obuljeno s imena Grada Dubrovnika, jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti ova presuda," sve u z naknadu parničnog troška.

12.1. Tuženik se protivio preinaci jer tvrdi da tužitelj sada zahtjeva više nego prvotno postavljenim tužbenim zahtjevom s obzirom da zahtjeva sada trpljenje i provedbu elaborata kojim se obuhvaćaju kčbr. 1021/1 i 1021/4 k.o. Obuljeno, a da je ranije zahtijevao samo uknjižbu kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno i to da sada to zahtjeva nekim novim elaboratom iz 2026.

12.2. Sud je na ročištu dopustio preinaku tužbe kako je istaknuto podneskom tužitelja 14. srpnja 2026. Naime, sud je dopustio preinaku iako načelno tužitelj nije zahtijevao ništa više niti drukčije nego li je zahtijevao prvotno postavljenim tužbenim zahtjevom. Tuženiku valja ukazati da su od početka postupka predmetom postupka upravo dijelovi kčbr. 1021/1 površine 35 m² i kčbr. 1021/4 površine 7 m², a koje čine buduću kčbr. 1021/34 koja će se tek formirati, a sve temeljem geodetskog elaborata izgrađenog od GEO ARION d.o.o, ovlaštenog geodeta dipl.ing.geod. Tonija Glavora koji je opskrbljen ovjerom DGU, Područni ured u Dubrovniku. S obzirom da je tijekom ovog postupka u odnosu na oblik i površinu kčbr. 1021/1 i 1021/4 k.o. Obuljeno od kojih nastaje kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno temeljem rješenja o izvedenom stanju i utvrđenja građevne čestice (što je nesporno među strankama) došlo do promjene i to ne krivnjom tužitelja, već jer se uslijed provede nekih drugih elaborata mijenjan oblik i površina ovih nekretnina u zemljišnim knjigama te se sukladno propisima koji uređuju postupanje s elaboratima, svi se geodetski elaborati koji nisu provedeni, moraju uskladiti sa stanjem zemljišne knjige i katastarskim planom. Stoga je riječ o istom elaboratu i nastanku iste kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno, a do razlike je samo došlo zbog tzv."ulaznih" površina prijavnog lista.

13. Dakle, u ovom postupku je temeljem nespornih činjenica da je tužiteljica legalizirala objekt na dijelovima kčbr. 1021/1 i 1021/4 k.o. Obuljeno, ishodila rješenje o utvrđenju građevne čestice. Temeljem vještačenja i pregleda isprava utvrđeno da je temeljem rješenja o utvrđenju građevne čestice izrađen Geodetski elaborat od GEO ARION d.o.o, ovlaštenog geodeta dipl.ing.geod.Tonija Glavora broj: 2019-029, broj elaborata ih Zbirke GE 4/2026, a koji je potvrđen od strane DGU, Područnog ureda za katastar u Dubrovniku Klasa: 932-06/26-02/617 od 6. srpnja 2026. kojim je formirana kčbr. 1021/34 od dijela kčbr. 1021/1 površine 35 m², i dijela kčbr. 1021/4 k.o. Obuljeno površine 7 m², da u naravi ovaj fizički dio nekretnine kčbr. 1021/1 i 1021/4 k.o. Obuljeno koji ulazu u sastav novoformirane kčbr. 1021/34 k.o. Obuljen ne predstavlja u naravi put, niti isti ima ikakvu poveznicu s fizičkim dijelom kčbr. 1021/1 k.o. Obuljen kojeg je kupio od Grada Dubrovnika Konzum d.d., već je riječ o objektu koji predstavlja u naravi trgovinu s pomoćnim prostorom i pripadajućim dvorištem.

14. Tuženik smatra da ne postoji njegova obveza prodaje navedene nekretnine tužiteljici.

15. Odredbom članka 219. Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 155/25.) propisano je da Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave na zahtjev vlasnika zemljišta, i/ili građevine odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni mogu prodati bez provedbe javnog natječaja, ako na zemljištu za to ne postoje stvarnopravne ili druge slične zapreke:

1. dio neizgrađenog zemljišta potrebnog za formiranje neizgrađene građevne čestice u skladu s aktom za provedbu zahvata u prostoru, ako taj dio ne prelazi 50 % površine planirane građevne čestice

2. dio zemljišta potrebnog za formiranje izgrađene građevne čestice u skladu s aktom za provedbu zahvata u prostoru

3. zemljište koje čini građevnu česticu zgrade odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu zgrade za koju je na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada doneseno rješenje o izvedenom stanju.

Naime, naslov ovog članka glasi: „Obveza prodaje zemljišta“ što, prema tumačenju ovog suda, predstavlja glavnu odrednicu sadržaja i upućuje na zakonsko uređenje načina kako će se prodati zemljište za koje postoji obveza prodaje, pa kaže da u situacijama obvezne prodaje: Republika Hrvatska, jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave...mogu prodati bez provedbe javnog natječaja. Ovaj sud je mišljenja da obveza prodaje postoji, a način prodaje, hoće li to ipak biti javni natječaj ili bez javnog natječaja, ostavljen je na izbor.

16. Osim toga, prema odredbi članka 167. Zakon o prostornom uređenju (2013) ("Narodne novine" br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23., 155/25.) jedinice lokalne i područne (regionalne) samouprave dužne su na zahtjev vlasnika zemljišta, odnosno građevine, odnosno investitora zgrade po tržišnoj cijeni prodati bez provedbe javnog natječaja, između ostalog: 3. zemljište koje čini građevnu česticu zgrade za koju je doneseno rješenje o izvedenom stanju na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada. Usporedbom ove dvije odredbe i ranije i nove, uočena je upravo samo razlika u načinu obvezne prodaje. No, tužiteljica je pokrenula ovaj postupak, a i postupak po zahtjevu za otkupom spornih nekretnina (podnesen 2017.) podnesen je u vrijeme važenja članka 167. Zakon o prostornom uređenju ("Narodne novine" br. 153/13., 65/17., 114/18., 39/19., 98/19., 67/23., 155/25.) pa se na pravni odnos ima primijeniti naveden odredba, a koja je predviđala obveznu prodaju neposrednom pogodbom.

16.1. Člankom 55. Odluke o gospodarenju nekretninama u vlasništvu grada Dubrovnika ("Službeni glasnik Grada Dubrovnika" br. 6/22) propisano je da nekretnine u vlasništvu Grada tijela nadležna za njihovo raspolaganje mogu otuđiti ili njima na drugi način raspolagati samo na osnovi javnog natječaja i uz naknadu utvrđenu po tržišnoj cijeni, ako zakonom, posebnim propisima ili ovom Odlukom nije drukčije određeno. Člankom 80. iste Odluke propisano je da se nekretnine u vlasništvu Grada mogu se prodati po tržišnoj vrijednosti bez provedbe javnog natječaja, odnosno neposrednom pogodbom, samo iznimno, u slučajevima predviđenim zakonom i tom Odlukom, i to, između ostalog, osobi koja je u postupku ozakonjenja nezakonito izgrađenog objekta od nadležnog tijela ishodila rješenje o izvedenom stanju, a objekt je izgradila na zemljištu u vlasništvu Grada te je za zgradu određena građevna čestica.

17. Kako tuženik nije pristupio sklapanju navedenog ugovora kojim bi tužiteljica zemljište koje čini građevnu česticu zgrade odnosno zemljište nužno za redovitu

uporabu zgrade za koju je na temelju posebnog zakona kojim se uređuje ozakonjenje nezakonitih zgrada doneseno rješenje o izvedenom stanju, otkupila navedeno zemljište sada novoformirana kčbr. 1021/34 k.o. Obuljeno, to je sukladno citiranim propisima valjalo donijeti odluku kojom će se naložiti sklapanje ovog ugovora tuženiku i odlučiti kao u izreci, s tim da je vještačenjem utvrđena (nespornom) tržišna vrijednost navedenih nekretnina u ukupnom iznosu 13,810,00 EUR.

18. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u točki I. izreke presude.

19. Kako je tužiteljica u cijelosti uspjela u postupku to je o troškovima parničnog postupka odlučeno temeljem odredbi članaka 154. stavka 1. i članka 155. Zakon o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., dalje: ZPP).

20. Tužiteljici pripadaju troškovi, prema vrijednosti predmeta spora, primjenom Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" br. 138/23., 107/25.) i to za sastav tužbe i podnesak od 14. srpnja 2026. (svako po 100 b, Tbr. 7, 8/1), za zastupanje na ročištima 22. rujna 2023., 7. prosinca 2023., 20. ožujka 2024., 7. lipnja 2024., 2. rujna 2026. (svako po 100 b, Tbr. 9/1), što imajući na umu vrijednost jednog boda, PDV, čini iznos 1.750,00 EUR. Tome valja dodati trošak vještačenja 2.118,23 EUR, trošak sudske pristojbe na tužbu 26,55 EUR i presudu 55,00 EUR. Ukupno tužitelju pripada troška u iznosu 3.949,78 EUR.

20.1. Odluka o zateznim kamatama, koje su tužitelju na dosuđeni iznos troška priznate od dana presuđenja pa do isplate, temelji se na odredbama članka 151. stavka 3. ZPP-a i članka 29. st. 2. ZOO-a.

U Dubrovniku 12. listopada 2026.

Sutkinja

Marijana Capurso Kulišić

Dokument je elektronički potpisan:
Marijana Capurso
Kulišić

Vrijeme potpisivanja:
12-10-2026
13:26:44



DN:
C=HR
O=OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU
2.5.4.97=#0C1156415448522D3438303734343634353238
OU=Signature
S=Capurso Kulišić
G=Marijana
CN=Marijana Capurso Kulišić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude ukoliko je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude. Žalba se podnosi ovom sudu, pismeno, u 3 (tri) primjerka, a o žalbi odlučuje nadležni županijski sud.

Dostaviti:

- pun. tužitelja
- pun. tuženika

Broj zapisa: **9-3088e-7da19**

Kontrolni broj: **0fc25-101b8-91784**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Marijana Capurso Kulišić, O=OPĆINSKI SUD U DUBROVNIKU, C=HR

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.