

TRGOVAČKI SUD  
U ZAGREBU  
PRIMLJENO

26-08-2020

pozivni — neposredno  
u primj. — priloga  
pristoba

Poslovni broj: 68 P-690/2020

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Amruševa 2/II

ZAGREB

**Tužitelj:** EURO CAR ZADAR d.o.o, Pohorska 14, ZAGREB, OIB:52566909223  
kojeg zastupa direktor Todor Bogovac iz Zagreba, Pavlenski put 7/a,  
OIB:90217616021

**Tuženici:** 1. **Republika Hrvatska** koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo  
u Zagrebu, Građansko-upravni odjel, Savska 41/16, 10000 Zagreb  
2. **OPĆINA TRIBUNJ**, Zamalin 22, 22212 TRIBUNJ

zbog isplate i  
naknado štete

## PODNESEK TUŽITELJA

Ovim se podneskom tužitelj očituje u odnosu na navode tuženika ad. 2. iz njegovog  
Odgovora na tužbu koji je zaprimio neposredno od istog.

U svom podnesku tužena ad. 2. Općina Tribunj navodi, čak da naglašava da je  
postupala u skladu s odredbama Zakona o cestama koji je stupio na snagu **28. srpnja 2011.**  
godine, a to bi moralo pretpostavljati da su dijelovi čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7 te čest. br.  
392/1, sve k.o. Tribunj **na taj dan** bili sastavni dio ceste te da su se u skladu s čl. 131. st. 1.  
cit Zakona **navedne čestice koristile za promet vozila i da su bile pristupačne većem**  
**broju korisnika.** Pitanje se postavlja samo od sebe, **koji promet vozila se odvijao preko**  
**predmetnih čestica i kojim bi to korisnicima te nekretnine bile pristupačne za**  
**korištenje, do 28. srpnja 2011. godine, uključujući i taj dan.** U prilogu je skica sadašnjeg  
stanja prtedmetnih čestica, označena kao **prilog 1.** Na toj skici narančastom bojom je  
označen javni put koji je postojao i prije 2011. godine i koji postoji i sada. Žutom bojom su  
označene predmetne čestice koje je tužena ad. 2. Općina Tribunj prikazala kao da su također  
bile dio javnog puta i prije 28. srpnja 2011. godine. U vrijeme stupanja na snagi cit. Zakona o  
cestama bile su izgrađene čest. zgr. 553, čest. zgr. 393, čest. zgr. 282, čest. zgr. 283, čest. zgr.  
286 i dugo još udaljanije od predmetne lokacije. Nitko od vlasnika ili korisnika **naprijed**  
**navedenih nekretnina za dolazak do tih nekretnina nije koristio predmetne čestice, na**  
**priloženoj skici navodnu cestu obojenu žutom bojom, niti je za to imao potrebe, a niti**  
**sada taj navodni put itko od njih koristi.**

Ovaj dio obojen žutom bojom kojeg je tužana ad. 2. prikazala kao cestu, mogli bi koristiti vlasnici i korisnici kuća izgrađenih na čest. br. 389/9, 389/21, 389/8, 389/17, 389/7, 389/16, 389/20 i 389/1 koje se nalaze sa zapadne strane tog "puta" te vlasnik i korisnici čest. br. 392/4 k.o. Tribunj, kao i vlasnici kuća izgrađenih na čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7 od kojih su dijelovi i oduzeti za formiranje tog "puta". Međutim, sve te kuće su izgrađene i stavljene u funkciju nakon stupanja na snagu Zakona o cestama, a neke od tih kuća još se uopće i ne koriste. Drugo, sve je te nekretnine gradio jedan investitor (Zdravko Ivić) i cijeli taj prostor je funkcionirao kao jedno gradilište. U prilogu su dvije fotografije na kojima je vizualizacija te investicije, svih osam kuća (prilog 2. i 3.), dakle, uključujući i čest. br. 392/4, pa je u skladu s tim cijeli taj prostor i funkcionirao kao jedna investicija i kao jedno gradilište i nitko treći tim prostorom nije prolazio, pa da bi bilo, bilo kakvog govora o tome da bi preko tog prostora do 2011. a ni tijekom 2011. godine postojao bilo kakav put. Taj prostor ni u sadašnje vrijeme ne služi za promet vozila niti je pristupačan bilo kome osim pojedinim korisnicima kuća izgrađenih u sklopu te investicije. U prilogu je i geodetski snimak iz 2006. godine (prilog br. 4) tadašnje čest. br. 392/1 koja je tada imala površinu od 1.794 m<sup>2</sup> i koja je s čest. br. 392/4 činila jednu cjelinu (čest. br. 392/4 je i nastala od čest. br. 392/1) i na tom geodetskom snimku je evidentno da preko čest. br. 392/1 ne postoji nikakav put. Postoji uski dio te čestice dužine cca 10-tak m radi spoja na javni put koji se označava kao čest. br. 3239/4. Funkcija tog uskog dijela nije da bi bio put za treće, već da bi se njime čestica kojoj pripada spojila na javni put oznake čest. br. 3239/4. Iz tog geodetskog snimka je također razvidno da susjedne čest. zgr. 393 i 553 imaju neposredan izlaz na javni put koji se označava kao čest. br. 3239/4. Vlasnici tih čestica su tada a i sada za pristup do svojih nekretnina koristili jedino i isključivo taj javni put, čest. br. 3239/4, a nikada čest. br. 392/1 ili bilo koju koja je nastala od te čestice.

U prilogu je fotografija od 5. listopada 2008. godine na kojoj je kuća u gradnji na čest. br. 392/7 (prilog br. 5) i fotografija od 1. prosinca 2008. godine na kojoj je ista ta kuća u gradnji i kuća koja se gradi na čest. br. 392/6 (prilog br. 6). Na tim fotografijama je prostor za koji tužena ad. 2. navodi da je dio ceste (uski dio čest. br. 392/5 koji je tužena ad. 2. prikazala kao dio ceste), a evidentno je da je taj prostor bio dio gradilišta, a ni u kojem slučaju da nije bio dio bilo kakve ceste. To potvrđuje i fotografija od 31. ožujka 2009. godine (prilog br. 7) na kojoj su te dvije kuće u gradnji, kao i na fotografiji od 22. srpnja 2009. godine (prilog br. 8).

Kuće sa zapadne strane spornog "puta" su tek građene 2011. godine i slijedećih godina. Za prvu kuću na toj lokaciji, na čest. br. 389/9 pribavljeno je rješenje o uvjetima građenja 15. ožujka 2010. godine, a postalo je pravomoćno pred ljetu 2010. godine, tako da je s gradnjom te kuće započeto u jesen 2010. godine, a gradnja te kuće je završena tek nekoliko godina nakon toga. Za gradnju druge kuće u tom nizu, na čest. br. 389/7 rješenje o uvjetima građenja je pribavljeno 31. ožujka 2010. godine, a postalo pravomoćno 16. travnja 2010. godine. Rješenje o uvjetima građenja na čest. br. 389/1 je pribavljeno 19. travnja 2010. godine, a postalo pravomoćno 10. svibnja 2010. godine. Rješenje o uvjetima građenja na dijelu čest. br. 389/1 i 389/17 je izdano 10. prosinca 2010. godine, a postalo pravomoćno 4. siječnja 2011. godine. Do ljeta 2011. godine niti jedna od tih kuća nije bila završena, pa ih nitko nije ni mogao koristiti. U prilogu je fotografija od 25. rujna 2011. godine (prilog br. 9) na kojoj su fotografiji upravo kuće, sa zapadne strane spornog "puta", u gradnji. Iz ovoga je jasno da vlasnici i korisnici tih kuća na dan stupanja na snagu Zakona o cestama, 28. srpnja 2011. godine nisu mogli dio predmetnih čestica koje je tužena ad. 2. prikazala kao dio javne ceste koristiti kao put, jer im taj prostor u to vrijeme ni na koji način nije bio pristupačan, a niti se taj prostor koristio za promet vozila, kako je odredbom čl. 131. st. 1. Zakona o cestama propisano da bi neki prostor mogao biti dio nerazvrstane ceste, već je taj prostor u to vrijeme bio jedino i isključivo dio gradilišta. To se potvrđuje i fotografijom od 23. prosinca 2011. godine (prilog br. 10) na kojoj su kuće izgrađene na čest. br. 392/5 i 392/6.

Da vlasnici i korisnici kuća i stanova sa zapadne strane spornog "puta" te kuće i stanove nisu mogli koristiti na dan stupanja na snagu Zakona o cestama, 28. srpnja 2011. godine, pa slijedom toga da im taj "put" nije bio pristupačan i da ga nisu koristili za promet vozila razvidno je i iz zemljišnih knjiga, iz povijesnih izvadaka za te čestice. Naime, kupci stanova u tim zgradama (građenim na česticama br. 389/9, 389/21, 389/8, 389/17, 389/7, 389/16, 389/20 i 389/1, zapadno od predmetnog "puta") su norveški državljani, pa kako se kao strani državljani nisu mogli odmah kao vlasnici i uknjižiti, da bi osigurali iznose koje su isplaćivali na ime dijela kupoprodajne cijene u C listu su se u korist njih upisivala založna prava na teret tih nekretnina. Te kupoprodaje su ugovarane za vrijeme gradnje, u nekim slučajevima su se sklapali predugovori, a u nekim ugovori. Tako se u povijesnim izvatku za čest. br. 389/9 može vidjeti da je "na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina 17. rujna 2011. Broj OV-7400/11. kod Javnog bilježnika Nevenke Nakić i Dodatka Ugovoru o kupoprodaji nekretnina ovjerenog 26. travnja 2012. pod poslovnim brojem OV-2530/12. kod Javnog bilježnika Nevenke Nakić" upisano založno pravo u korist Bjerregard Erik Lieng. Nadalje, "Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina 17. rujna 2011. Broj OV-7401/11. kod Javnog bilježnika Nevenke Nakić i Dodatka Ugovoru o kupoprodaji nekretnina ovjerenog 26. travnja 2012. pod poslovnim brojem OV-2528/12. kod Javnog bilježnika Nevenke Nakić" upisano je založno pravo u korist Hans Bjerregard kao i trećih osoba, a u što se lako uvjeriti uvidom u zemljišne knjige. Na teret čest. br. 389/8 upisano je založno pravo "Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog i ovjerenog dana 24. siječnja 2015. godine pod posl. brojem: OV-88/15 po javnom bilježniku Alisi Kale" u korist Halvorsen Magne. Na teret čest. br. 389/1 je "Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 25. listopada 2011., ovjerenog kod javnog bilježnika Nevenke Nakić iz Šibenika, pod brojem OV-8629/11 i Dodatka ugovoru o kupoprodaji nekretnina sklopljenog 14. travnja 2012. a ovjerenog 1. lipnja 2012. kod javnog bilježnika Aljoše Gofanovića iz Vodica, pod brojem OV-2935/12 i Punomoći od 5. rujna, ovjerovljene kod javnog bilježnika Nevenke Nakić iz Šibenika, pod brojem OV-7018/11" upisano je založno pravo u korist Aarseth Heidi. Na teret čest. br. 389/20 "Na temelju Predugovora o prodaji stana sastavljen 19. kolovoza 2011. g. a koji je ovjeren dana 19. kolovoza 2011. g. pod poslovnim brojem ovjere ov-6559/11 kod javnog bilježnika N. Nakić" upisano je založno pravo u korist Hans Bjerregard, itd. itd. Dakle, iz ovoga je evidentno da su vlasnici kuća odnosno stanova u tim kućama te kuće mogli koristiti tek nakon stupanja na snagu Zakona o cestama, pa slijedom toga i ta "cesta" im je mogla biti pristupčana tek nakon stupanja na snagu Zakona o cestama, ali nikako prije toga niti na dan stupanja na snagu tog Zakona.

Taj prostor koji je tužena ad. 2. Općina Tribunj prikazala i pokušava prisvojiti kao dio ceste, na dan stupanja na snagu Zakona o cestama je bio pristupačan jedino i isključivo investitoru gradnje kuća na toj lokaciji. Stoga taj prostor temeljem čl. 131. Zakona o cestama tužena ad. 2. Općina Tribunj nema pravo uknjižiti na svoje ime kao dio nerazvrstane ceste. Drugo je pitanje mogućnosti pristupa i prava prolaza vlasnika stanova u zgradama izgrađenim na tim česticama. Tužitelj im ni na koji način nije zasmetao ili im onemogućio pristup do tih kuća i stanova. Međutim, na koji će način tužitelj s tim osobama urediti međusobne odnose, hoće li ugovorom uspostaviti preko tog dijela (i to jedino i isključivo preko čest. br. 392/1) pravo služnosti prolaza to nije posao u koji se ima pravo miješati tužena ad. 2. Općina Tribunj. Ono što bi tužena ad. 2. Općina Tribunj mogla i trebala jest da za svaku kuću osigura odgovarajući pristup, ali se to čini na legalan način, na način da se s vlasnicima zemljišta pregovara, sklapaju ugovori, isplaćuje ugovoreni iznos cijene itd.

Međutim, ne može se to pitanje rješavati na nezakonit način, na način da se otima nečija imovina lažno prikazujući da je taj prostor na dan stupanja na snagu Zakona o cestama bio sastavni dio nekakve ceste. **Sve što je naprijed navedeno** u odnosu na pristup za kuće izgrađene na čest. br. 389/9, 389/21, 389/8, 389/17, 389/7, 389/16, 389/20 i 389/1 k.o. Tribunj (na tim je česticama ukupno četiri kuće, da se ne bi shvatilo da je na svakoj čestici po jedna kuća) **može se odnositi jedino i isključivo na prolaz preko čest. br. 392/1**, ali nema nikakve veze s ostalim česticama (392/5, 392/6 i 392/7) u vlasništvu tužitelja od kojih mu je tužena ad. 2. Općina Tribunj oduzela dijelove tih čestica.

Što se tiče čest. br. 392/5 k.o. Tribunj od koje je tužena ad. 2. otela čak 150 m<sup>2</sup> i toga što ista u svom podnesku navodi da je uski dio te parcele usmjeren od središnjeg dijela prema istoku do spoja s javnim putom (čest. br. 3239/4), da je dužinom i širinom namijenjen upravo za prolaz, valja kazati da je taj dio sastavni dio građevinske parcele, a što je tužitelj objasnio već u svojoj tužbi i kao dokaz toga priložio izvod iz lokacijske dozvole za gradnju na toj čestici. Upravo je tom lokacijskom dozvolom ta građevna parcela i formirana u tom obliku i u površini od 674 m<sup>2</sup> i ta je površina uzeta kao osnova za odobravanje određene građevine. Čak niti uz volju vlasnika i/li investitora od te parcele pravno nije moguće otcijepiti neki dio. Iz same formulacije navoda tužene ad. 2. *"da uski dio te parcele usmjeren od centralnog dijela prema istoku do spoja s javnim putom (čest. br. 3239/4) da je dužinom i širinom namijenjen upravo za prolaz"*, razabire se da taj uski dio te parcele nije dio javnog puta već da je tek namijenjen za prolaz. Čak i ako je namijenjen za prolaz, to ne znači da je dio javne ceste. Nije svaki prolaz javna cesta, prolazi mogu biti i u privatnom vlasništvu, bolje rečeno i nekretnine u privatnom vlasništvu ili njihovi dijelovi mogu služiti za prolaz.

Taj uski dio te čestice svakako da služi i kao prolaz do kuće izgrađene na toj čestici, ali na tom uskom dijelu te parcele njezin vlasnik imao pravo i parkirati svoje vozilo, a ako hoće može na tom dijelu posaditi i cvijeće ili bilo što drugo s njim učiniti. Između ostalog može i s vlasnikom kuće izgrađene na čest. br. 392/4 k.o. Tribunj ugovori pravo služnosti prolaza. Upravo to, jer to što do čest. br. 392/4 k.o. Tribunj nema drugog puta osim preko tog uskog dijela čest. br. 392/5 ne mora značiti da se radi toga taj dio vlasniku mora oduzeti i od njega formirati javna cesta. Osobito ne na nezakonit način da bi se lažno prikazalo da se taj uski dio čest. br. 392/5 k.o. Tribunj do dana stupanja na snagu Zakona o cestama koristio za promet vozila i da je bi pristupačan većem broju korisnika.

Što se tiče čest. br. 392/4 k.o. Tribunj treba znati da je ta čestica bila također dio investicije investitora Zdravka Ivić, dakle kao i kuće izgrađene sa zapadne strane predmetnog "puta", pa pitanje pristupa do te čestice nije ni bilo aktualno. Osim toga gradnja kuće na toj čestici na dan stupanja na snagu Zakona o cestama nije bila dovršena niti je ta kuća tada bila useljiva pa nitko tko bi bio vlasnik ili korisnik te kuće istu nije ni koristio, pa slijedom toga niti preko uskog dijela čest. br. 392/5 k.o. Tribunj nije ni prolazio, osim njenog investitora. Sadašnji vlasnik te nekretnine istu je kupio na dražbi 2015. godine, kao vlasnik se uknjižio i stupio u posjed 2016. godine, a isti je bio upoznat s činjenicom da ta nekretnina nema pristupnog puta i da je taj pristup tek potrebno osigurati. U skladu s činjenicom da je taj uski dio čest. br. 392/5 isključivo vlasništvo tužitelja, a ne dio javne ceste, razriješena je i situacija prilikom priključivanja na javnu vodovodnu mrežu kuće izgrađene na čest. br. 392/4, jer da bi se ista mogla priključiti na javnu vodovodnu mrežu bilo je neophodno vodovodne cijevi položiti preko tog uskog dijela čest. br. 392/5, pa je tužitelj kao vlasnik čest. br. 392/5 i naravno i tog njenog uskog dijela dao potrebnu suglasnost i na temelju te suglasnosti su preko tog uskog dijela čest. br. 392/5 početkom 2019. godine položene vodovodne cijevi i na taj je način na vodovodnu mrežu priključena kuća izgrađena na čest. br. 392/4.

Prije toga, u ljeto 2018. godine, preciznije 28. srpnja 2018. godine tužitelj se očitovao VODOVODU I ODVBODNJI d.o.o. kojom prilikom je objasnio iz kojih razloga "ne može dati suglasnost na tehničko rješenje prema kojem bi se vodoopskrbni priključak za zgradu izgrađenu na čest. br. 392/4 realizirao preko čest. br. 392/5 k.o. Tribunj". Tom je prilikom tužitelj naveo i slijedeće: "Osim toga u tijeku je postupak etažiranja zgrade izgrađene na čest. br. 392/5 i još nije odlučeno koji će dio okućnice pripasti kojem stanu u toj zgradi, pa će eventualne razgovore i pregovore radi uspostavljanja prava stvarne služnosti biti primjerenije obavljati nakon etažiranja, iz sasvim praktičnih razloga, da za svaki stan u C listu ne bi stajao nekakav teret prava stvarne služnosti. Nadalje, prema važećem urbanističkom planu moguće je dobiti dozvolu kojom bi se zgrada izgrađenu na čest. br. 392/5 k.o. Tribunj dodatno nadogradila. To su sve pitanja o kojima se mora voditi računa prilikom eventualnog ugovaranja uspostave prava stvarne služnosti na teret iste u korist susjedne čest. br. 392/4 k.o. Tribunj". Taj dopis je u prilogu i označen je kao prilog br. 11. S obzirom na to da do etažiranja nije došlo tako brzo kako je to planirao tužitelj, upravo zbog ponašanja tužene ad. 2. Općine Tribunj, tužitelj je u dogovoru s vlasnikom čest. br. 392/4 omogućio polaganje vodovodnih cijevi preko čest. br. 392/5 i priključak kuće izgrađene na čest. br. 392/4 na javnu vodovodnu mrežu. Tom je prilikom između tužitelja i vlasnika čest. br. 392/4 bilo govora i o tome da će urediti pitanje pristupa do te nekretnine preko čest. br. 392/5. Međutim, u međuvremenu se u sve to umiješala tužena ad. 2. lažno prikazujući da je taj uski dio čest. br. 392/5 dio javne ceste.

Tužena ad. 2. u svom podnesku navodi da kuća izgrađenu na čest. br. 392/4 ima urednu građevinsku dozvolu te da je onaj uski dio čest. br. 392/5 namijenjen za put da je vidljivo iz povijesnog stanja zemljišnih knjiga, jer da kada se gledaju podaci koji se odnose na uctavanje zgrade na parceli br. 392/4 kao i pregledom kat. plana da je vidljivo da je jedini mogući izlaz do javnog puta za tu nekretninu omogućen preko istočnog, tog uskog dijela čest. br. 392/5. Međutim, tužena ad. 2. uz svoj podnesak nije i priložila tu građevinsku dozvolu za kuću izgrađenu na čest. br. 392/4, za koju tvrdi da postoji, a nije ni mogla priložiti jer takva dozvola i ne postoji. Za gradnju na čest. br. 392/4 bilo je 1983. godine izdano Rješenje kojim je ta gradnja odobrena, ali bez obveze izrade projektne dokumentacije i na temelju tog Rješenja je gradnja bila tek započeta, a investitor Zdravko Ivić je u skladu s tim Rješenjem i u sklopu cijele te investicije nastavio graditi i tu kuću. Prilikom izdavanja tog Rješenja 1983. godine ni na koji način nije utvrđeno da bi ista imala neposredan pristup na javnu cestu. Novi vlasnik čest. br. 392/4 i ne znajući da postoji to Rješenje izdano 1983. godine je za tu kuću pribavio rješenje o izvedenom stanju. Međutim, ni u tom (suvišnom) postupku ozakonjenja te kuće nije utvrđeno da bi kuća izgrađena na toj čestici imala neposredan pristup na javnu cestu, a niti je moglo biti utvrđivano, jer se zna na koji način i u kojim postupcima se odlučuje o vlasničkim i drugim imovinskim pravima, poput prava služnosti.

Uostalom postoji na tisuće raznih legalnih ili naknado legaliziranih građevina koje nemaju neposredan pristup na javnu prometnu površinu. Do mnogih od njih pristup se osigurava na različite načine, često i pravom služnosti prolaza, pa i u onim slučajevima u kojima ta prava služnosti nisu niti upisana u zemljišne knjige i kada i ne postoji o tome isprava podobna za uknjižbu takvog prava. Dakle, sama činjenica da do čest. br. 392/4 ne postoji drugi pristup osim preko dijela čest. br. 392/5 ni na koji način ne dokazuje da je taj dio čest. 392/5 dio javne ceste i da je čak i prije 2011. godine služio za promet vozila i bio pristupačan većem broju korisnika.

Nadalje, treba kazati da kuća izgrađena na čest. br. 392/4 još uvijek nije u funkciji. U prilogu su fotografije od 5. kolovoza 2020. godine (prilozi br. 12 i 13) na kojima se vidi dvorište te kuće kao i da se ta kuća ne koristi, pa slijedom toga taj uski dio čest. br. 392/5 koji je tužena ad. 2. prikazala kao dio ceste još uvijek ne služi za promet vozila, čak ni vlasniku čest. br. 392/4, a kamoli da bi kao takav služio već 2011. godine i bio pristupačan čak i većem broju korisnika.

**Iz samog navoda tužena ad. 2. da je taj uski dio čest. br. 392/5 bio namijenjen za prolaz proizlazi da taj dio nije bio dio javne ceste, već da je samo bio namijenjen za prolaz. Tužena ad. 2. ne navodi tko je taj dio te čestice namijenio za prolaz, kada, čime, kojom ispravom, po kojoj pravnoj osnovi!?**

Tužena ad. 2. navodi da je tužitelj na sudskoj dražbi predmetne nekretnine kupio po načelu "viđeno-kupljeno". Tužitelj je kuće izgrađene na predmetnim česticama što se tiče tehničkih karakteristika kupio po načelu "viđeno-kupljeno" i ne pada mu napamet da bi bilo kome prigovarao u vezi toga da se primjerice neki prozor ne može besprijekorno zatvoriti, kupio ih je po načelo viđeno-kupljeno i što se tiče urbanističko-graditeljske dokumentacije, pa mu ne pada na pamet da bi bilo kome što prigovarao u vezi toga da za iste nisu bile pribavljene uporabne dozvole. Međutim, što se tiče stvarnih prava na tim nekretninama kupio ih je prema stanju zemljišnih knjiga i stanja spisa u ovršnom predmetu u kojem ih je kupio, a iz zemljišnih i katastarskih knjiga kao ni iz stanja spisa predmeta u kojem ih je kupio nije proizlazilo da bi tužena ad. 2. na tim nekretninama imala bilo kakvih prava. Također ni u zaključcima ovršnog suda kojim je određena prodaja tih nekretnina, a koji su i javno objavljivani ni na koji način nije bilo navedeno da bi na tim nekretninama tužena ad. 2. ili bilo koja treća osoba imala bilo kakva prava. Osim toga, sud je tužetelja uveo u posjed tih nekretnina, u skladu s onim što je tužitelj preko suda i kupio. Nadalje, ni na terenu, na samom licu mjesta nije ništa upućivalo na to da bi na nekretninama koje je u sudskom postupku kupio tužena ad. 2. imala bilo kakvih prava, niti u momentu kada je tužitelj te nekretnine kupio a još manje u vrijeme stupanja na snagu Zakona o cestama. **Na temelju čega je to tužitelj na terenu mogao znati da bi dijelovi tih nekretnina do 2011. godine bili sastavni dio javne ceste!?** Drugo, na samom terenu, na licu mjesta taj dio koji je tužena ad. 2. prikazala kao dio javne ceste ni na koji način nije nečim posebno istaknut kao dio javne ceste, nije asfaltiran, nije ograđen, ničim nije omeđen.

U svom podnesku punomoćnica tužene čak navodi da je tužena ad. 2. zbog unapređenja samog mjesta izgradila cestu 2008. godine, a sada da tužitelj smatra da je zbog toga pretrpio štetu. Ne navodi na koji je to način tužena ad. 2. izgradila tu cestu, je li obavila kakve radove bagerom, dovela barem radnike da bi s lopatama taj prostor zaravnali, omeđila tu tobožnju cestu, uredila odvodnju, možda ju asfaltirala!? **Nažalost, ništa od toga, nikada nitko od prestavnika tužene ad. 2. nije pokazao nikakav interes za taj prostor, pa je ne samo neistinito da je tužena te dijelove predmetnih čestica koje je prikazala kao dio javne ceste izgradila kao cestu nego je i drsko i nevjerojatno.** U prilogu su dvije fotografije, od 5. kolovoza 2020. godine, dakle prije nekoliko dana (prilozi br. 14 i 15) na kojima je taj dio koji je tobože dio javne ceste i koji je navodno tužena ad. 2. izgradila. Na tim se fotografijama vidi da je taj dio neasfaltiran, izrovan i obrastao travom a da je do njega preostali dio okućnice tužiteljevih nekretnina popločan kockama, onaj dio kojeg tužena ad. 2. nije prikazala kao dio javne ceste. Na fotografiji, prilogu br. 14 je automobil sive boje. Taj dio na kojem je taj automobil je bio dio čest. br. 392/6 u vlasništvu tužitelja, a tužena ad. 2. je taj dio prikazala kao dio javne ceste, a kako i na koji bi način taj dio čest. br. 392/6 bio dio javne ceste može se zaključiti i uvidom na navedenu fotografiju.

Dakle, ni sadašnje stanje ne ukazuje na to da bi dijelovi čestica koje je tužitelj kupio bili dio javne ceste, osim činjenice da je tužitelj onaj dio koji mu je preostao popločao kocakama. Osobito u vrijeme kada je tužitelj kupio te nekretnine njišta na licu mjesta nije ukazivalo na to da bi dio tih čestica bio dio javne ceste, a u stvarnosti dijelovi tih čestica i nisu bili dio javne ceste, a osobito to nisu bili do dana stupanja na snagu Zakona o cestama. Tužitelj je bio upoznat s tim da preko čest. br. 392/1 prolaze vlasnici stanova u zgradama izgrađenim zapadno od tog "puta", ali je bio upoznat s tim da to pravo prolaza istih treba regulirati u međusobnim odnosima. Isto tako je bio upoznat i s činjenicom da do čest. br. 392/4 nema drugog prolaza osim preko čest. br. 392/5 i to je pitanje bio spreman urediti u međusobnim odnosima s vlasnikom čest. br. 392/4. Međutim, nema ni govora o tome da bi bio upoznat s tim da bi se radilo o dijelovima javne ceste, a u stvarnosti se o tome i ne radi. **Dakle, preko tog "puta" kojeg je od tužiteljevih nekretnina oduzela tužena ad. 2. ne prolazi nitko osim vlasnika kuća koje je prethodni investitor Zdravko Ivić izgradio i dovršio nakon stupanja na snagu Zakona o cestama.**

Tužena ad. 2. u svom poodnesku navodi da je stanje u kojem bi čest. br. 392/1 i dijelovi čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7 kao dio nekakve prometnice bili uspostavljeni upravo postupanjem ranijih vlasnika i to investitora Zdravka Ivić. Što se tiče ranijih vlasnika, preciznije vlasnika zemljišta, oni u toj investiciji nisu imali drugu stvarnu ulogu osim što su investitoru Zdravku Ivić odnosno njegovom trgovačkom društvu Fiducia d.o.o. najprije prodali zemljište i to čest. br. 392/1 u površini od cca 1.800 m<sup>2</sup>, od koje su nastale čest. br. 392/5, 392/6, 392/7 i 392/1, te je za gradnju na tim česticama relativno za kratko vrijeme pribavio lokacijske dozvole, jer su te čestice imale neposredan pristup na javni put, kat. oznake čest. br. 3239/4. Nakon toga je od drugih vlasnika kupio čest. br. 389/9, 389/8, 389/7 i 389/1, u površini od cca 2.400 m<sup>2</sup>. **Te čestice nisu imale neposredan pristup na javnu prometnu površinu i zbog toga je došlo do zastoja u toj investiciji.** Od tih čestica cijepanjem su naknadno nastale i čest. br. 389/21, 389/17, 389/16 i 389/20 te čest. br. 389/12, 389/13 i 389/14. Osim toga, od sasvim trećeg vlasnika koji nije imao nikakve veze s vlasnicima naprijed navedenih čestica kupio je čest. br. 392/4. Ta čestica nije imala neposredan pristup na javnu prometnu površinu, ali s obzirom na to da je postojalo rješenje na temelju kojeg se moglo nastaviti graditi, nije bio problem što ta čestica nije imala neposredan pristup na javnu prometnu površinu, a to nije predstavljalo ni faktični problem jer je bio isti vlasnik i investitor susjednih čestica, odnosno nakon formiranja, susjedne čest. br. 392/5. Ti vlasnici koji su to zemljište prodali Zdravku Ivić odnosno njegovom trgovačkom društvu Fiducia d.o.o. nisu imali nikakvu ulogu osim uloge prodavatelja. To što su dozvole izdavane na njihova imena bilo je samo iz formalnih razloga, jer je između njih bilo ugovoreno da im se isplata obavi nakon pribavljanja lokacijskih dozvola. Dakle, nikakvo stanje nije uspostavljeno njihovom voljom niti njihovim postupanjem, jer za takvo što nisu imali ni interesa ni volje. Stanje koje je uspostavljeno je uspostavljeno postupanjem investitora Zdravka Ivić.

Već je naprijed navedeno da čest. br. 389/9, 389/8, 389/7 i 389/1, dakle zemljište sa zapadne strane predmetnog "puta" nisu imale neposredan pristup na javnu prometnu površinu, a praksa nakon stupanja na snagu Zakona o prostornom uređenju 1. listopada 2007. godine je bila takva da se tražilo da svaka građevinska parcela mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu. Radi toga je investitor Zdravko Ivić tuženoj ad. 2. Općini Tribunal darovao 396 m<sup>2</sup> za put, a taj Ugovor o darovanju su formalno potpisali raniji vlasnici zemljišta, jer investitor Zdravko Ivić to zemljište nije bio uknjižio na sebe odnosno na svoje trgovačko društvo Fiduciu d.o.o.

Iz ovoga se lako dade zaključiti da 2007. godine kao ni 2008. godine kada je izdana lokacijska dozvola za taj pristupni put tu nije postojala nikakva javna cesta. Ovdje je potrebno naglasiti da je tužena ad. 2. to darovanje nevoljko prihvatila, da je primanje tog darovanja na sjednicama svog poglavarstva čak i odgađala. Prilikom tog darovanja tužena ad. 2. ni na koji način nije ušla u posjed darovanog joj zemljišta, a taj ugovor o darovanju nije sklopljen u obliku javnobilježničkog akta u smislu čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu a što znači da to darovanje nije ni pravno valjano.

Lokacijska dozvola za formiranje građevinske čestice od dijela nekretnina koje su bile predmet tog darovanja radi izgradnje pristupnog puta izdana je 17. rujna 2008. godine kao što to navodi i tužena ad. 2. u svom podnesku. Međutim, ta lokacijska dozvola (mada je samo po sebi nebitno) nije postala pravomoćna istog dana, nego 22. rujna 2008. godine. Dakle postala je pravomoćna prije isteka roka za žalbu, jer su se osim Općine Tribunj prava na žalbu odrekli i svi vlasnici susjednih nekretnina, njih ukupno 12. Ta radnja Općine Tribunj kojom se u tom postupku odrekla prava na žalbu je bio i jedini kooperativni korak koji je tužena ad. 2. Općina Tribunj u vezi tog puta učinila, a to je učinila preko Odvjetničkog ureda koji ju je zastupao (isti koji je zastupa i u ovom postupku) i samo zahvaljujući tom Odvjetničkom uredu. To je učinjeno iz kolegijalnih razloga prema investitoru Zdravku Ivić koji je također odvjetnik. Uostalom, zar je i bilo nekakvih razloga da se u tom postupku pribavljanja te dozvole za formiranje građevinske čestice za izgradnju puta ne odrekne prava na žalbu, u situaciji kada su se tog prava na žalbu odrekli svi vlasnici svih susjednih čestica i u situaciji u kojoj je investitor snosio sve troškove pribavljanja te lokacijske dozvole, a ista je samo formalno izdana na ime tužene Općine Tribunj? Inače je to bila njezina dužnost. Sada se tužena ad. 2. razmeće time što se u tom postupku odrekla prava na žalbu kao da je bila kooperativna i u poslovima oko toga puta angažirana i zainteresirana. U prilogu je ta lokacijska dozvola kao prilog br. 16.

Nakon pribavljanja te lokacijske dozvole za put Ministarstvo zaštite okoliša, prostornog uređenja i graditeljstva zauzelo je stajalište da građevinska parcela ne mora imati neposredan pristupa na javnu prometnu površinu te da se potrebna dozvola za gradnju može izdati i ako je pristup do građevinske parcele osiguran pravom služnosti prolaza te istaklo da je posao osiguranja i izgradnje pristupnih putova posao jedinica lokalne uprave i samouprave, a ne investitora, pa je u skladu s takvim stajalištima dana 22. rujna 2008. godine izdalo i takvu Obavijest i dostavilo je svim gradovima, općinama i županijama (dakle istog dana kada je i lokacijska dozvola za izgradnju pristupnog puta postala pravomoćna). U prilogu je ta Obavijest... kao prilog br. 17. **Dakle, nakon takvog stajališta Ministarstva pokazalo se suvišnim darovanje zemljišta za pristupni put koji je bilo učinjeno tuženoj ad. 2. Općini Tribunj kao što se pokazalo suvišnim i pribavljanje lokacijske dozvole za formiranje građevinske čestice za izgradnju puta.**

S obzirom na to da se investitoru žurilo da se pitanje tog puta čim prije završi jer je to bio uvjet za izdavanje potrebnih dozvola za gradnju na česticama zapadno od tog "puta" i neznajući za to novo stajalište Ministarstva i njegovu navedenu Obavijest, investitor je angažirao geodeta radi parcelacije u skladu s izdanom lokacijskom dozvolom za formiranje čestice za izgradnju puta pa je već 30. rujna 2008. godine izrađen parcelacijski elaborat kojim su od čest. br. 392/1, 389/7, 389/8, 389/9 i 389/11 formirane nove čestice i to čest. br. 389/12, 389/13 i 389/14 k.o. Tribunj te je taj elaborat Državna geodetska uprava, područni ured za katastar Šibenik ovjerio dana 5. studenog 2008. godine i time su stale sve radnje u vezi tog puta kojeg je nakon toga trebalo izgraditi, tužena preuzeti u posjed i uknjižiti se kao vlasnik, a od svega toga nije ništa učinjeno.

Tužena ad. 2. u svom podnesku navodi da je nakon parcelacije taj put postojao u granicama nastalih čestica a da joj nije jasno iz kojih razloga čest. br. 392/1 u površini od 115 m<sup>2</sup> nije dobila promjenu namjene. Na terenu nije bilo nikakve razlike između čest. br. 392/1 i nastalih čestica od kojih je bilo predviđeno formirati česticu za put (389/12, 389/13 i 389/14). Sve je to i dalje funkcioniralo kao dio gradilišta na kojem je investitor gradio više kuća. Razlika je bila u tome što su čest. br. 389/12, 389/13 i 389/14 ostale uknjižene u vlasništvu ranijih vlasnika i slobodne od bilo kakvih tereta, a čest. br. 392/1 je bila uknjižena na imezu trgovačkog društva Fiducie d.o.o. S obzirom na to da je na teret čest. br. 392/1 još dok je bila u površini od cca 1.800 m<sup>2</sup> upisano založno pravo, to je založno pravo automatski ostalo i na svim česticama koje su naknadno nastale od te matične čest. br. 392/1, pa slijedom toga i na toj novoformiranoj čest. br. 392/1 u površini od 115 m<sup>2</sup>. Slijedom toga tužitelj je na dražbi i kupio sve te četiri čestice nastale od čest. br. 392/1 i to čest. br. 392/5, 392/6, 392/7 i tu 392/1 k.o. Tribunj. U spisu ovršnog postupka u kojem su te nekretnine kupljene nije bilo nikakvih naznaka da bi u stvarnosti na čest. br. 392/1 netko treći imao bilo kakvih prava, a niti je stanje na terenu ukazivalo na to bi ta nekretnina pripadala nekom trećem kao ni dijelovi čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7.

Tužena ad. 2. u svom podnesku navodi da tužena ad. 2. Općina Tribunj nije pokrenula sudski postupak radi prijenosa u vlasništvo nekretnina od kojih je bilo predviđeno izgraditi pristupni put te da nije provedeno cijepanje navedenih nekretnina da bi se od istih formirala jedna čestica. Međutim, tužena ad. 2. Općina Tribunj, kao što je već navedeno nije pokazivala nikakav interes za formiranje tog pristupnog puta, a kako zbog novog stajališta Ministarstva objavljenog u svojoj Obavijesti od 22. rujna 2008. godine za takvo što interesa više nije imao ni investitor, sve aktivnosti oko formiranja jedinstvene građevinske čestice za taj put i za izgradnju istog su stale. Treba znati da tužena ad. 2. Općina Tribunj nije ni mogla pokrenuti sudski postupak radi prijenosa u vlasništvo zemljišta od kojeg je bilo predviđeno formirati pristupni put, ako se misli na zemljišnoknjižni postupak, jer za uknjižbu tih čestica nije ni imala ispravu podobnu za uknjižbu. Da bi pribavila ispravu podobnu za uknjižbu novoformiranih čestica bilo je nužno s darovateljima sklopiti anex ugovoru o darovanju u kojem bi konstatirali da su od predmetnog dijela zemljišta nastale točno određene čestice te da darovatelji Općinu Tribunj ovlaste da zatraži i postigne uknjižbu tih čestica na svoje ime (klauzula intabulandi). Međutim, to se nije dogodilo, jer tužena ad. 2. Općina Tribunj za to nije pokazala nikakav interes.

Dakle, od predmetnog zemljišta od kojeg je bilo predviđeno formirati pristupni put nije formirana jedinstvena građevinska čestica, na tom zemljište nije izgrađen nikakav put, tužena ad. 2. Općina Tribunj nije ni pokušala pribaviti ispravu podobnu za uknjižbu tog zemljišta na svoje ime, pa slijedom toga nije se ni uknjižila kao vlasnik, nije stupila u posjed tog zemljišta da bi ga u stvarnosti na bilo koji način privela namjeni za put, pa slijedom toga ugovor o darovanju tog zemljišta nije ni pravno valjan, jer daroprimalac nije stupio u posjed darovanih mu nekretnina. Ni u samom tom ugovoru o darovanju nema odredbe o stupanju u posjed daroprimalca. Drugim riječima taj ugovor o darovanju niti je pravno valjan, niti je realiziran, može se zaključiti da i ne postoji. Isto tako nije realizirana niti lokacijska dozvola za formiranje građevinske čestice za izgradnju tog puta, jer je ista prestala važiti još 22. rujna 2010. godine. Prema toč. VII. te Lokacijske dozvole ista važi dvije godine od dana njene poravomoćnosti i u tom je roku bilo potrebno podnijeti zahtjev za potvrdu glavnog projekta istom Uredu koji je tu Lokacijsku dozvolu izdao, Odsjeku za graditeljstvo. Nikada nitko takav zahtjev nije podnio.

Investitor takav zahtjev nije podnio jer s obzirom na novo stajalište Ministarstva taj put nije bio neophodan, a tužena ad. 2. Općina Tribunj za formiranje tog puta nije imala nikakav interes. Dakle, **situacija je takva da pravno nema ni darovanja zemljišta za taj navodni put niti lokacijske dozvole za formiranje građevinske čestice i izgradnju tog puta**, a ni jednog ni drugog nema i iz razloga što se na terenu od toga ništa nije ni realiziralo. To zemljište od kojeg je bilo predviđeno formirati pristupni put bilo je dio gradilišta, tako je godinama i funkcioniralo, a slično funkcionira i sada kao neuređeni dio okućnice kuća koje je gradio investitor Zdravko Ivić, a ne kao prostor koji bi se koristio za promet vozila i koji bi bio pristupačan većem broju korisnika, a osobito ne do 28. srpnja 2011. godine.

Sama tužena ad. 2. Općina Tribunj u svom podnesku navodi da je formiranje spornog puta uslijedilo tijekom 2008. godine, dakle i sama priznaje da do 2008. godine taj put nije postojao. U tom slučaju postavlja se pitanje što se dogodilo 2008. godine da bi taj put postojao. Što se tiče darovanja i lokacijske dozvole za formiranje čestice i izgradnju tog puta već je naprijed ročeno da se to nije realiziralo. **Uostalom to darovanje i navedena Lokacijska dozvola odnose se samo na čest. br. 392/1 u površini od 115 m<sup>2</sup>.** Dakle, što se dogodilo 2008. godine da bi dijelovi čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7 postali dio javne ceste!? Uslijed čega se dogodilo da je preko dijelova tih nekretnina odjednom počeo promet vozila i da su za prolazak postali pristupačni većem broju korisnika!? Tko je vozilima tih godina počeo prometovati i kojim to korisnicima i to većem broju njih je taj prostor postao pristupačan!? Tužena u svom podnesku to ne navodi.

Tužena ad. 2. Općina Tribunj u svom podnesku navodi da je uz Ugovor o darovanju postojao i Anex tog ugovora te da je darovani dio nekretnina u ukupnoj površini od 559 m<sup>2</sup>. Međutim, to je netočno, jer ne postoji Anex ugovoru o darovanju. Bio je 21. kolovoza 2008. godine sastavljen anex ugovoru o darovanju kojim bi darovatelji tuženoj ad. 2. uz onih 396 m<sup>2</sup> darovali još 163 m<sup>2</sup>, pa bi darovani dio nekretnina zaista iznosio 559 m<sup>2</sup>, kako to i navodi tužena ad. 2. u svom podnesku. Međutim, taj Anex ugovoru nisu potpisali darovatelji, odnosno od njih sedam potpisao ga je samo jedan, a nije ga potpisao ni zastupnik tužene ad. 2. Općine Tribunj. Radi se o tome da je u postupku pribavljanja lokacijske dozvole za formiranje čestice i izgradnju tog puta bila propisana minimalna širina tog puta od 3,50 m, a da je investitor sam bio planirao da taj put bude širine 5,00 m i u skladu s tom širinom je izrađen geodetski elaborat i sastavljen i potpisan ugovor o darovanju. Međutim, u nadležnom Uredu za prostorno uređenje nisu imali stajalište o tome kolika minimalna širina tog puta mora biti, pa je načelnik tog Ureda u jednom momentu stao na stajalište da ta širina mora biti minimalno 7,20 m. U skladu s takvim stajalištem bio je napravljen novi geodetski snimak i pripremljen anex Ugovoru o darovanju prema kojem bi darovatelji tuženoj darovali još 163 m<sup>2</sup>. Međutim, krajem mjeseca kolovoza načelnik Ureda za prostorno uređenje stao je na stajalište da minimalna širina tog puta može biti 3,50 m, pa je već navedena lokacijska dozvola izdana u skladu s ranije priloženom dokumentacijom u spisu predmeta radi izdavanja te lokacijske dozvole, pa su sve aktivnosti oko potpisivanja anexa ugovoru o darovanju obustavljene. Međutim, s obzirom na to da navedeno darovanje nije realizirano kao što je već naprijed objašnjeno i da je Lokacijska dozvola za formiranje čestice i izgradnju tog puta prestala važiti i da dakle ni ona nije realizirana, posve je irelevantno je li predmet darovanja bilo 396 m<sup>2</sup> ili 559 m<sup>2</sup>, ali je dobro znati radi razjašnjenja situacije i poznavanja svih okolnosti u vezi tog puta.

Tužitelj je u svojoj tužbi obrazložio da mu je umanjnjem površine česica 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj smanjena mogućnost ili čak onemogućena nadogradnja ili dogradnja postojećih kuća, pa da je primjerice mogao izgraditi bazen, a da uslijed smanjenja tih površina to više nije moguće. U odnosu na to tužena ad. 2. Općina Tribunj u svom podnesku navodi da je iz projektne dokumentacije razvidno da nije bila predviđena gradnja bazena, a niti gradnja kuća na tri etaže. Međutim, posve je irelevantno je li ta gradnja bila predviđena u projektnoj dokumentaciji. Da je ta gradnja bila predviđena u projektnoj dokumentaciji i da je činila sastvni dio dozvole za gradnju ona bi već i do sada bila moguća bez obveze pribavljanja bilo kakvih dodatnih dozvola. To tužitelj nije ni naveo. Važno je što je moguće prema važećem urbanističkom planu, a prema važećem urbanističkom planu je veća mogućnost izgrađivosti na parceli od 674 m<sup>2</sup> nego na parceli od 520 m<sup>2</sup>. Valjda bi to trebao biti nesporno. Raniji investitor ni gradnju kuća sa zapadne strane spornog "puta" nije planirao s tri etaže, nego samo prizemlje plus kat, ali tijekom gradnje po želji kupaca izgrađene su i treće etaže, zbog čega su naknadno pribavljana rješenja o izvodenom stanju. Raniji investitor u gradnji o kojoj je odlučivao samostalno nije bio sklon gradnji triju etaža, pa su kuće izgrađene na čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7 izgrađene samo kao prizemlje i kat i kao takve su do sada ostale. Međutim, tijekom gradnje kuća sa zapadne strane spornog "puta" kada su kupci ugovarali kupnju stanova u gradnji i željeli baš stanove najviše na trećoj etaži, raniji investitor je čak bio i planirao izgradnju treće etaže i na kućama izgrađenim na čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj. Radi toga je bio čak 26. travnja 2012. podnio i zahtjev za izgradnju stambeno-poslovnog objekta i to baš na čest. br. 392/5 k.o. Tribunj (u prilogu je kopija tog zahtjeva, kao prilog br. 18).

Naime, u vrijeme pribavljanja lokacijskih dozvola za gradnju na čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj važeći urbanistički plan je bio dosta restriktivan, bio je vrlo niski KIS (ukupna bruto tlocrtna površina svih etaža u odnosu na površinu građevinske parcele), samo 60%, pa ako se gradi tri etaže proizide da je KIG samo 20%, u to vrijeme nisu bile mogće dvojne kuće, u svakoj zgradi bilo je moguće najviše dvije stambene jedinice i tome slično. Kasnije donosenim urbanističkim planom mogućnost gradnje je povećana, pa je primjerice bilo moguće graditi i dvojne kuće. Upravo je to raniji investitor planirao, pa je kuću izgrađenu na čest. br. 392/5 htio prenamijeniti u stambeno-poslovni objekt i to tako da od čest. br. 392/5 u površini od 674 m<sup>2</sup> formira dvije građevinske parcele i na svakoj od njih bude po jedna dvojna kuća, prizemlje, plus kat plus visoko potkrovlje. S tom mogućnošću je tužitelj prije nego što je predmetne nekretnine na dražbi kupio bio upoznat te je i sam tu gradnju planirao. Takvu je mogućnost tužitelj naveo i u svom očitovanju VODOVODU I ODVODNJI d.o.o. 26. srpnja 2018. godine. Međutim, oduzimanjem 150 m<sup>2</sup> od površine građevinske parcele, tu parcelu sa smanjenom površinom na 520 m<sup>2</sup> više nije moguće prenamijeniti u dvije, pa da bi se mogla nadograditi i podijeliti u dvije samostalne dvojne kuće. Tužitelj stoji na stajalištu da vrijednost predmetnih parcela nije samo smanjena za površinu od kojih su dijelovi oduzeti, nego je njihova vrijednost uvelike smanjena zbog smanjenja mogućnosti gradnje. Uzmimo slučaj u kojem je minimalna propisana površina građevinske parcele 400 m<sup>2</sup>, pa u situaciji u kojoj se od nke parcele površine 405 m<sup>2</sup> oduzme 15 m<sup>2</sup> i smanji se na 390 m<sup>2</sup>, umanjena vrijednost te parcele nije samo za tih oduzetih 15 m<sup>2</sup>, nego je njena nova vrijednost višestruko i mnogostruko smanjena, bez obzira na to je li za gradnju na toj parceli uopće bila izrađena projektna dokumentacija, kakva i je li u dogledno vrijeme njezin vlasnik uopće planirao gradnju. Isto tako je i ovdje slučaj.

Da kojim slučajem tužitelj za kuću izgrađenu na čest. br. 392/5 nije pribavio rješenje o izvedenom stanju, on za tu kuću u redovitom postupku ni na koji način ne bi mogao pribaviti uporabnu dozvolu, mada je ta kuća izgrađena u gabaritima odobrenim lokacijskom dozvolom za gradnju iste i potvrdom projekta, a niti bi upravnu dozvolu za istu mogao pribaviti bez obzira na to što bi u gradnji iste uklonio sve eventualne nedostatke. Uporabnu dozvolu za tu kuću ne bi mogao pribaviti iz jednostavnog razloga što je građevinska parcela umanjena u odnosu na onu na kojoj je odobrena gradnja te kuće. **Ta je kuća sada gledano u odnosu na važeći urbanistički plan suprotna istom, nije nezakonita jer je ozakonjena kao i tisuće nezakonito izgrađenih kuća, ali na kojima nije moguća nikakva izmjena ili dodatna gradnja.** Međutim, za to nije bilo nikakvih razloga. To se dogodilo uslijed nezakonitog postupanja tužene ad. 2. Općine Tribunj i zbog čega tužitelj trpi značajnu štetu.

U prilogu je Skica iskolčenja od 24. ožujka 2009. godine (prilog br. 19) za čest. br. 392/5 k.o. Tribunj iz koje se vidi da je njezin uski dio sastavni dio te građevinske parcele. Skica iskolčenja nije tek preslik katastarskog plana koja bi mogla biti različita od stvarnog stanja na terenu. Dakle, da je kojim slučajem dio te parcele tada bio dio javne ceste ta se Skica iskolčenja ne bi mogla izraditi u obliku u kojem je izrađena. **Postavlja se pitanje samo od sebe, što se od tada pa do 28. srpnja 2011. godine dogodilo pa da je dio te čestice postao dio javne ceste?** Da je kojim slučajem vlasnik te čestice baš htio jedan njezin dio otuđiti on to ne bi mogao na način da bio njezin dio mogao odvojiti i pripojiti drugoj samostalnoj čestici.

Prije nego što je odlučio predmetne nekretnosti na dražbi kupiti tužitelj je svo ovo što ovdje navodi detaljno proučio, zajedno sa svojim zaposlenicima. U tom smislu je proučio stanje u zemljišnim i katastarskim knjigama, stanje u spisu ovršnog predmeta u kojem su mu te nekretnosti prodane, razgledao kuće izgrađene na predmetnim česticama, razgovarao s izvođačima radova na tim kućama, neke od njih i angažirao na uređenju tih kuća, razgovarao i s ranijim investitorom, a sve u namjeri i sa željom da se izbjegnu bilo kakvi sporovi. Tužitelj predmetne nekretnosti nije kupio i uložio nekoliko milijuna kuna da bio se po sudovima sporio, već da bi svoje novce s legalnom i legitimnom zaradom čim prije povratio. Međutim, tužitelj ne može prihvatiti da pored svih isprava koje postoje, pored upisa u zemljišnim knjigama i pored svega onoga što mu je poznato da o njegovim vlasničkim pravima na tim nekretnostima odlučuje komunalni redar koji prstom pokazuje do kuda je njegovo vlasništvo a od kuda nije, a upravo se to dogodilo u ovom slučaju.

U prilogu je skica predmetne lokacije (kao prilog br. 20) izrađena u postupku utvrđivanja javne ceste na kojoj su crvenim crtama označeni dijelovi koji bi bili u sastavu te ceste. Na toj je skici vidljivo kako se tužena ad. 2. razmahala u otimanjnu privatnog vlasništva pretvarajući ga u tobožnju javnu cestu odnosno u svoje vlasništvo. Koliko god je bila pasivna i nekooperativna prilikom pokušaja formiranja pristupnog puta u vrijeme kada je to bilo u interesu ranijeg investitora toliko se u postupku utvrđivanja javne ceste razmahala oduzimajući privatno zemljište nezakonito i bez bilo kakve naknade. Na toj je skici razvidno da je bilo planirano da se u sastav javne ceste uključe i dijelovi čest. br. 389/8, 389/21, 389/17 i 389/9 k.o. Tribunj na kojima su izgrađene kuće i stanovi u vlasništvu trećih osoba. Radi se o tome da su vlasnici tih nekretnosti svoje okućnice dijelom ogradili, a jednim dijelom ostavili za parkiranje vozila, pa je taj neograničeni dio sa spornim "putom" i okućnicom kuća u vlasništvu tužitelja izgledao kao jedna cjelina. Neznajući da ti dijelovi nisu u sastavu tužiteljevih čestica predstavnici tužene ad. 2. Općine Tribunj su geodetu koji je prenjerao taj prostor i dijelove tih čestica u vlasništvu trećih osoba prikazali da dio javne ceste.

Međutim, u konačnoj verziji dijelovi tih čestica u vlasništvu trećih osoba nisu prikazani kao dio javne ceste. To se dogodilo na intervenciju zastupnika tih trećih osoba. O tome bi mogao posvjedočiti **Nikica Cukrov iz Šibenika, Milice i Turka 43**, pa se predlaže da se istog kao svjedoka u ovom predmetu sasluša na okolnosti utvrđivanja postojanja i granica predmetnog "puta". Također se predlaže da se kao svjedok sasluša i **Ivica Hobar, ing. geod. iz Šibenika, Ante Starčevića 7** čiji je Ured obavljao geodetske poslove izrade geodetskog elaborata kojim je snimljeno stanje tog "puta" po narudžbi tužene ad. 2. Općine Tribunj. Dakle, predlaže se da se tog svjedoka sasluša na okolnosti na koji su način u prvotnoj verziji u sastav te tobožnje ceste bili uključeni i dijelovi čest. br. 389/8, 389/21, 389/17 i 389/9 k.o. Tribunj kao i na okolnosti izostavljanja dijelova tih čestica u konačnoj verziji geodetskog elaborata te da objasni prema kojim kriterijima su dijelovi određenih čestica uključivani u cestu a po kojima su izostavljani te da se od istog zatraži da tom sudu dostavi sav radni materijal i sve skice predmetne lokacije od radnih do konačnih.

**Već sama činjenica da je postojalo više verzija te tobožnje ceste ukazuje na to da kriteriji o tome koji dijelovi kojih čestica čine sastavni dio ceste a koji ne nisu čvrsti ni pouzdani.** To još više potvrđuje činjenica da se na nečiju intervenciju to može mijenjati pa da se "po babu i po stričevima" nečije privatno zemljište oduzima i pretvara u javno, a nečije po istom principu da se vraća. **Ne može se u pravnoj državi o privatnom vlasništvu odlučivati na takav način, na način da o tom vlasništvu, kao što je već rečeno odlučuje komunalni redar pokazujući prstom čije će zemljište biti pretvoreno u javnu cestu, a čije neće.** Takav način odlučivanja o privatnom vlasništvu ne samo da nije primjeren pravnoj državi i vladavini prava već je neozbiljan. Takav način odlučivanja bi trebao biti i ispod renomea i tužene ad. 2. kao jedinice lokalne uprave i samouprave. Način zaštite svog privatnog vlasništva na način da se po Tribunju trči i traži komunalni redar i da ga se moljaka da njegovo zemljište izostavi iz sastava javne ceste nije dostojan ozbiljnih investitora, pa tužitelj na takav način nije ni pokušavao zaštititi svoje vlasništvo, a rezultat toga je da je njegovo privatno vlasništvo pretvoreno u javno, da je na njegove nekretnine "podvaljena" plomba s posljedicom nemogućnosti raspolaganja s njima preko godinu dana te sporenje po sudovima.

Tužena ad. 2. Općina Tribunj u svom podnesku navodi da je nejasno na koji način tužena ad. 2. može utjecati na brzinu provedbe zemljišnoknjižnog spisa. Tužena ad. 2. uopće ne smije utjecati na brzinu provedbe nekog zemljišnoknjižnog spisa, osim u onim predmetima u kojima je stranka, pa da eventualno požurnicama u tim predmetima moli sud za ažurnije postupanje ili na način da predaje uredne prijeloge. Da je bilo više obzirnosti i odgovornosti za pravo vlasništva, u konkretnom slučaju ne bi se jednim elaboratom i jednim prijavnim listom obuhvatilo 100-tinjak nekretnina upisanih u 100-tinjak zk. uložaka različitih vlasnika i na taj način na tako velikom broju nekretnina onemogućile bilo kakve zemljišnoknjižne promjene, jer se to moglo napraviti s nekoliko elaborata i s nekoliko prijavnih listova pa bi se provedba za veliki broj tih nekretnina mogla obaviti u znatno kraćem roku.

**U odnosu na nekretnine u vlasništvu tužitelja tužerna ad. 2. Općina Tribunj nije trebala učiniti ništa, nije trebala ni naručivati i predlagati izradu elaborata, pa slijedom toga ni prijavnog lista u odnosu na te nekretnine.** U tom slučaju na nekretninama u vlasništvu tužitelja ne bi ni bile stavljene plombe. Svatko na svačiju nekretninu može izazvati stavljanje plombe, jer svatko može u odnosu na bilo koju nekretninu podnijeti nekakav prijedlog, a to će samo po sebi dovesti do toga da se u zk. uložak u kojem je upisana ta nekretnina stavi plomba. U određenim slučajevima stavljanje plombe za vlasnika te nekretnine može izazvati velike štete.

Primjerice u situaciji u kojoj je vlasnik neke nekretnine dogovorio prodaju iste ili odobravanja kredit koji će biti osiguran tom nekretninom stavljanje plombe u zk. uložak u kojem je ta nekretnina upisana u većini slučajeva će prouzročiti odustanak od kupnje te nekretnine ili odustanak od odobravanja kredita na teret iste ili barem odgodou tih poslova. Međutim, za nezakonito izazivanje stavljanja plombi u zk. uloške u kojim su upisane nečije nekretnine, pa ako je tim stavljanjem plombe za vlasnika nastala šteta onaj tko je to stavljanje prouzročio odgovoran je vlasniku za nastalu mu štetu. Upravo je to u ovom slučaju učinila tužena ad. 2. Općina Tribunj. Svojim predlaganjem izrade geodetskog elaborata u kojem je dijelove čestica u vlasništvu tužitelja neistinito prikazala kao dijelove ceste, a slijedom toga i izradu prijavnog lista u odnosu na te čestice prouzročila je stavljanje plombi u zk. uloške u kojima su upisane njegove nekretnine. To se dogodilo za tužitelja u vrlo osjetljivom momentu, u vrijeme u kojem je on uzao zajam i osigurao ga davanjem tih nekretnina u fiducijarno vlasništvo te u vrijeme u kojem je planirao i morao na tim česticama upisati izgrađene kuće i nakon toga ih etažirati da bi ih mogao prodati ili založiti, a što je bilo neophodno da bi mogao vratiti zajam i sačuvati te nekretnine da ih zbog kašnjenja fiducijarni vjerovnik ne preuzme u punopravno vlasništvo. Treba imati na umu da se sve to dogodilo zbog toga što je tužena ad. 2. Općina Tribunj nezakonito izazvala stavljanje plombi na čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7. Dakle, ovdje možemo u potpunosti zanemariti čest. br. 392/1 u površini od 115 m<sup>2</sup> koja je bila predmet darovanja i predmet Lokacijske dozvole za formiranje čestice i izgradnju pristupnog puta, o čemu je već bilo dosta riječi i o čemu je i tužena ad. 2. u svom podnesku dosta pisala. Dakle, u odnosu na stavljanje plombi na ove tri čestice na kojima su izgrađene kuće nema nikavog utjecaja to je li spomenuto darovanje provedeno i je li spomenutom Lokacijskom dozvolom taj put bio formiran. Usto treba voditi računa o tome da te plombe nisu bile kratkotrajno, već treba imati na umu da je svojim ponašanjem tužena ad. 2. Općina Tribunj tužitelju faktično onemogućila raspolaganje svojom imovinom vrijednom preko milijun eura u vremenu dužem od godine dana, u vrijeme kada je tužitelj tim nekretninama morao raspolagati ili ih izgubiti.

Ne radi se samo o tome da za vrijeme postojanja plombi na tim nekretninama u zemljišnim knjigama nije bila moguća kakva promjena, već se radi o tome da izvjesno vrijeme i prije stavljanja tih plombi kao i jedno vrijeme nakon toga tužitelj nije mogao raspolagati tim nekretninama. Da bi tužitelj zgrade izgrađene na tim česticama mogao etažirati, prije toga je morao te zgrade upisati. To najprije počinje postupkom kod Ureda za katastar, a taj postupak nije mogao ni početi u situaciji u kojoj je bilo očito da će Zemljišnoknjižnom odjelu uskoro biti predan prijavni list koji bi postupak koji bi se tada proveo kod Ureda za katastar učinio uzaludnim zbog izmijenjenog oblika i površina čestica na kojima se ucrtavaju izgrađene zgrade. Isto tako treba imati na umu da tužitelj odmah nakon provedbe prijavnog lista o evidentiranju ceste nije mogao predati elaborat o upisu zgrada. Ne samo da takav elaborat odmah nakon skidanja plombi nije mogao predati Zemljišnoknjižnom odjelu, već nakon skidanja tih plombi nije odmah mogao ni početi postupak pred Uredom za katastar, jer je Ured za katastar tek nakon provedbe prijavnog lista o evidentiranju ceste morao provesti rješenje Zemljišnoknjižnog odjela na način da sve te čestice formira i provede promjene na njima a što je također potrajalo nekoliko mjeseci. U stvarnosti je tužena ad. 2. Općina Tribunj svojim nezakonitim postupanjem na način da je dijelove čestica u vlasništvu tužitelja prikazala kao dio javne ceste i time zapriječila postupke upisa njegovih zgrada i etažiranja i bilo kakvih promjena u zemljišnim knjigama a što je sve skupa potrajalo i više od godinu i pol dana i za to vrijeme mu faktično onemogućila raspolagati svojim nekretninama.

Tužena ad. 2. je u stvarnosti, kao prvo tužitelju nezakonito oduzela privatno vlasništvo dijela njegovih nekretnina, kao drugo tim oduzimanjem je njegove nekretnine osakatala, jer na njima značajno umanjila, pa i onemogućila dodatnu gradnju i kao treće za više od godinu i pol onemogućila tužitelja u raspolaganju s tim nekretninama.

Pri kraju svog podneska tužena ad. 2. Općina Tribunj tužitelju drsko podmeće, čak i bezobrazno da se radi o njegovoj pogrešnoj prosudbi jer da je smatrao da će predmetne nekretnine prodati a da u tome nije uspio, pa da za to tuženu ad. 2. krivi. Kako je moguće prodati stan ili kuću koja katastarski nije uertana, koja nije u zemljišnim knjigama upisana, koja nije etažirana, na kojoj stoji plomba u zemljišnim knjigama i na kojima nije moguće provesti nikakvu promjenu u zemljišnim knjigama, dakle ni na koji način na eventualnog kupca prenijeti vlasništvo stana ili kuće koje bi kupio!? A sve to nije bilo moguće upravo zbog nezakonitog postupanja tužene ad. 2. Općine Tribunj.


Tužitelj je približno dobro prosudio u kojem će vremenu nakon što je predmetne nekretnine kupio u zemljišnim knjigama na njega biti uknjižene, dobro je prosudio u kojem će vremenu za zgrade izgrađene na predmetnim česticama pribaviti rješenja o izvedenom stanju, u kojem će vremene uređenje tih zgrada dovršiti, u kojem će ih vremenu priključiti na javnu vodovodnu i električnu mrežu. Isto tako je dobro prosudio da bi nakon što bi predmetne zgrade upisao u zemljišne knjige i etažirao za nekoliko mjeseci prodao dio tih stanova ili bi na teret tih stanova pronašao drugi kredit i zajmodavcima vratio pozajmljeni novac, ali to nije bilo moguće ni teoretski jer sa svojim nekretninama nije mogao raspolagati preko godinu i pol dana, a to sve zbog nezakonitog postupanja tužene ad. 2. Općine Tribunj. Tužitelj nije prosudio da bi se tužena ad. 2. mogla tako ponašati, ali o tome nije želio ni prosudivati. Takvo postupanje kakvo je u ovom slučaju bilo tužene ad. 2. ne može i ne smije biti u domeni poslovnog rizika, jer je takvo ponašanje "s onu stranu zakona" i o takvom ponašanju se prosuđuje u sudskim postupcima.

S obzirom na to da se tužena ad. 2. Općina Tribunj u svom podnesku na više mjesta poziva na to da je predmetni prostor prenamijenjen voljom ranijeg investitora Zdravka Ivić, a s obzirom na to da tužena ad. 2. nije predložila da se kao dokaz izvede saslušanjem tog ranijeg investitora, tužitelj predlaže da se kao svjedok sasluša baš taj raniji investitor Zdravko Ivić, Zagreb, Mirka Viriusa 1.

Osim toga, tužitelj predlaže da se na okolnosti o tome je li predmetni prostor prije 2011. godine a i nakon toga služio za promet vozila i je li bio pristupačan većem broju korisnika saslušaju svjedoci: Anđelko Pranić iz Vodica, Zatenska 53, Zvonimir Jajaš iz Šibenika, Stjepana Radića 54, Budimir Šoda iz Zadra, Sutimiška ulica 5, Boris Ivić iz Šibenika, Bana Ivana Mažuranića 1. Isti su na različite načine upoznati sa stanjem na predmetnoj lokaciji, jer su bili angažirani u raznim poslovima u investiciji na toj lokaciji. Neki od njih su svakodnevno izvodili radove na toj lokaciji i prije 2011. godine a i nakon toga, pa im je dobro poznato na koji je način taj prostor funkcionirao, je li služio za promet vozila i je li bio pristupačan većem broju korisnika. Tužitelj će po potrebi predložiti i druge svjedoke na navedene okolnosti i to svjedoke koji nemaju nikakvih interesa hoće li taj prostor biti put ili ne tako da se od istih može očekivati potpuna nepristranost kao i od već predloženih.

Tužitelj predlaže i da se kao dokaz izvede pregled svih priloga koji se dostavljaju uz ovaj podnesak.

U Zagrebu, 24. kolovoza 2020.

Tužitelj:  
EURO CAR d.o.o. ZADAR  
Direktor:  
Todor Bogovac  
  
EURO CAR ZADAR d.o.o.  
ZADAR

P.S

Tužitelj ovaj podnesak dostavlja sudu u dostatnom broju primjeraka za sud i protivac stranke, dakle u tri primjerka, ali s obzirom na to da je od punomoćnika tužene ad. 2. Općine Tribunj neposredno zaprimio Odgovor na tužbu i s obzirom na to da se ovim podneskom isključivo očituje na navode tužene ad. 2, tužitelj je ovaj podnesak s prilogima već neposredno dostavio punomoćniku tužene ad. 2. Općine Tribunj, a o čemu se prilaže potvrda o primitku.

  
EURO CAR ZADAR d.o.o.  
ZADAR