

TRGOVAČKOM SUDU U ZADRU
Dr Franje Tuđmana 35
23000 ZADAR

Pravna stvar:

Tužitelj: EURO CAR ZADAR d.o.o., Pohorska 14, 10000 ZAGREB OIB:52566909223
kojeg zastupa direktor Todor Bogovac iz Zagreba, Pavlenski put 7/a,
OIB:90217616021

Tužena: OPĆINA TRIBUNJ, Zamalin 22, 22212 TRIBUNJ

radi utvrđenja i ukrjižbe
prava vlasništva

PODNEŠAK
TUŽITELJA

- predano poštom, preporučeno,
- u dva istovrsna primjeka

Nakon uvida u spis predmeta i uvida u sadržaj odgovora tuženika na tužbu, **tužitelj se ovim podneskom očituje na navode iz tog odgovora na tužbu.**

U svom podnesku koji je dostavila kao odgovor na tužbu tužena Općina Tribunj navodi, čak i 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. Tribunja **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**. Usto posve pogrešno navodi da bi se radilo o ulici anagrafske oznake "Kornatska ulica", jer se ta ulica nalazi gotovo cijeli km dalje od predmetne lokacije, u starom dijelu Tribunja, na poluotoku. Kuća na predmetnoj lokaciji se vode kao da su u "Ulici Križine – odvojak III", jer je najbliže njima ulica "Križine", a nakon izgradnje kuća na ovoj lokaciji, iste su pridodane kao odvojak ulici "Križine".

Ako su predmetne čestice na dan stupanja na snagu Zakona o cestama, dakle, 28. srpnja 2011. godine bile dio javne ceste, 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 predmetnih 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 Općina Tribunj prikazala kao da su također bile dio javnog puta i prije 28. srpnja 2011. godine. U vrijeme stupanja na snagu cit. Zakona o cestama bile su izgrađene čest. zgr. 553, čest. zgr. 393, čest. zgr. 282, čest. zgr. 283, čest. zgr. 286 i druge 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 tužena 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 m² 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 navodi da je dio ceste (uski dio čest. br. 392/5 koji je tužena 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).

Kuća sa zapadne strane spornog "puta" su tek građene 2011. godine i sljedećih 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 za gradnju na dijelu čest. br. 389/1 i 389/17 izdano je 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 prikazala kao dio javne ceste koristiti kao put, jer im taj prostor u to vrijeme ni na koji način nije bio pristupačan (njih u to vrijeme na tom prostoru nije ni bilo), 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 povijesnom izvratku 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 Gojanovića iz Vodica, pod brojem OV-2935/12 i Pravomoći od 5. rujna, ovjerenog 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 korsit 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 pristupačna 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 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 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 Općina Tribunj. Ono što bi tužena 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 Općina Tribunj oduzela dijelove tih čestica.

Što se tiče čest. br. 392/5 k.o. Tribunj od koje je tužena otela čak 150 m² 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 na temelju te lokacijske dozvole ta građevna parcela i formirana u tom obliku i u površini od 674 m² i ta je površina uzeta kao osnova za odobravanje gradnje određene građevine. Čak niti uz volju vlasnika i/ili investitora od te parcele pravno nije moguće odcijepiti neki dio. Iz same formulacije navoda tužene "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 ima 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 ugovoriti 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 bio 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 izgrađena 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 Općine Trabunj, 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 lažno prikazujući da je taj uski dio čest. br. 392/5 dio javne ceste.

Tužena u svom podnesku navodi da kuća izgrađena 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 ucrtavanje 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 uz svoj podnesak nije i priložila tu građevinsku dozvolu za kuću izgrađenu na čest. br. 392/4, za koju tvrdi da postoji, a nije ju 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 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 tužene 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 ne navodi tko je taj dio te čestice namijenio za prolaz, kada, čime, kojom ispravom, po kojoj pravnoj osnovi?

Tužena 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 načelu 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 stanju spisa u ovršnom predmetu u kojemu 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 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 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 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 prikazala kao dio javne ceste ni na koji način nije nečim posebno istaknut kao dio javne ceste, nije asfaltiran, nije ograđen, ničim nije omeđen.

Pitanje se postavlja samo od sebe, kako bi to mogao saznati tužitelj, a da to nije mogao znati Općinski sud u Šibeniku koji je radi prodaje tih nekretnina vodio ovršni postupak šest godina, preciznije, proteklo je šest godina od početka tog postupka do donošenja rješenja o dosudi. Ovršni postupak u predmetu Ovr-2268/11 pred Općinskim sudom u Šibeniku je pokrenut 19. prosinca 2011. godine i u tom je postupku obavljeno stotinjak radnji, izvršena je procjena tih nekretnina, četirti puta je zakazivano ročište za dražbu, prodaja tih nekretnina na dražbi je objavljivana više puta na raznim internetskim stranicama i nikada i nigdje nije bilo ni spomena da jedna od tih nekretnina (čest. br. 392/1) ne bi bila u vlasništvu ovršenika, već da bi bila u izvanknjižnom vlasništvu treće osobe odnosno tužene Općine Tribunj kao što nije bilo ni spomena o tome da dijelovi čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj ne bi bili u vlasništvu ovršenika već treće osobe odnosno tužene Općine Tribunj.

Dakle, ovršni postupak u predmetu Ovr-2268/11 pred Općinskim sudom u Šibeniku je pokrenut 19. prosinca 2011. godine, a to je nepunih pet mjeseci nakon stupanja na snagu Zakona o cestama, što bi značilo da je u to vrijeme tužena Općina Tribunj ex lege bila vlasnica čest. br. 392/1 k.o. Tribunj i dijelova čest. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj. U tom slučaju je tužena Općina Tribunj mogla, trebala a i morala i radi zaštite svojih (tobožnjih) interesa a i radi zaštite svih potencijalnih kupaca tih nekretnina u ovršnom postupku u tom postupku podnijeti prigovor kao treća osoba, pa bi vjerojatno bila upućena u parnicu, ali u tom slučaju bi uvidom u spis ovršnog predmeta to moglo biti poznato i svim potencijalnim kupcima u ovršnom postupku, ali to tužena Općina Tribunj nije učinila.

Ne samo da je tužena Općina Tribunj u ovršnom postupku mogla kao treća osoba podnijeti prigovor, već je mogla svoje (navodno) vlasništvo tih nekretnina kao **izlučni vjerovnik prijaviti i u stečajnom postupku** koji se vodio nad ovršenikom a koji je pokrenut 2013. godine, dakle u vrijeme kada je tužena Općina Tribunj navodno ex lege bila vlasnica čest. br. 392/1 k.o. Tribunj i dijelova čest. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj, a nije. Dakle, tužena Općina Tribunj za vrijeme vođenja ovršnog postupka radi prodaje predmetnih nekretnina nije u ovršnom postupku kao treća osoba podnijela prigovor da bi bila vlasnica čest. br. 392/1 k.o. Tribunj i dijelova čest. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj, u **stečajnom postupku** koji se vodio nad dužnikom na čijem su imenu bile uknjižene te nekretnine kao **izlučni vjerovnik nije prijavila svoje tobožnje vlasništvo**, na licu mjesta ništa nije poduzela da bi bilo evidentno da se radi o dijelovima ceste, u spisu ovršnog predmeta u kojem su prodane te nekretnine nema ni spomena ni traga o tome da su čest. br. 392/1 k.o. Tribunj i dijelovi čest. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj u naravi dijelovi nerazazvrstane ceste, a o tome ni ovršni sud ništa ne zna, čak ni u vrijeme predaje u posjed tih nekretnina tužitelju, 18. rujna 2018. godine. O tome da bi čest. br. 392/1 k.o. Tribunj i dijelovi čest. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj bili dio nerazazvrstane ceste nema nikakvog ni spomena ni traga ni u obimnoj dokumentaciji založnog vjerovnika na tim nekretninama, pa ni u jednom od više elaborata o procjenama vrijednosti tih nekretnina.

Dakle, nigdje nema ni spomena ni traga o tome da bi čest. br. 392/1 k.o. Tribunj i dijelovi čest. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj bili dio nerazazvrstane ceste iz jednostavnog razloga jer to nisu ni bili niti jesu i jedino iz tog razloga ni tužitelj kao ni ovršni sud nisu mogli ni zaključiti da bi čest. br. 392/1 k.o. Tribunj i dijelovi čest. 392/5, 392/6 i 392/7 k.o. Tribunj bili dijelovi nerazazvrstane ceste.

Osim toga treba kazati i to da tužena kao ni bilo koji od njezinih predstavnika nikada nisu pokazali nikakav interes za taj prostor, pa tako nikada na tom prostoru nije poduzela nikakve radnje da bi taj prostor na bilo koji način uređivala. U prilogu su dvije fotografije, od 5. kolovoza 2020. godine, (prilozi br. 14 i 15) na kojima je taj dio koji je tobože dio javne ceste. 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 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 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 ništa 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 ceste, a u stvarnosti se o tome i ne radi. **Dakle, preko tog "puta" kojeg je od tužiteljevih nekretnina oduzela tužena ne prolazi nitko osim vlasnika kuća koje je prethodni investitor Zdravko Ivić izgradio i dovršio nakon stupanja na snagu Zakona o cestama.**

Tužena u svom podnesku 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 m², 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 m². 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 izdane 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.

Voć 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 bila je takva da se tražilo da svaka građevinska parcela mora imati neposredan pristup na javnu prometnu površinu. Radi toga je investitor Zdravko Ivić tuženoj Općini Tribunj darovao 396 m² 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 može 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 to darovanje nevoljko prihvatila, da je primanje tog darovanja na sjednicama svog poglavarstva čak i odgađala. **Prilikom tog darovanja tužena 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 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 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 razmoće 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 pristup 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 koje je bilo učinjeno tuženoj 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, sastaviti anex ranije sklopljenom ugovoru o darovanju s klauzulom intabulandi te novi ugovor o darovanju za čest. br. 392/1, jer je ista u međuvremenu prešla u vlasništva trgovačkog društva Fiducia d.o.o, tužena stupiti u posjed istog i uknjižiti se kao vlasnik, a od svega toga nije ništa učinjeno.

Tužena 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 m² nije dobila promjenu namjene. Na terenu nije bilo nikakve razlike između čest. br. 392/1 i nastalih čestica od kojih je bilo predviđeno formiranje čestica 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 imenu 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 m² 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 m². 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 u svom podnesku navodi da 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 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 Općina Tribunj nije ni mogla pokrenuti sudski postupak radi prijenosa u vlasništvo zemljišta od kojeg je bilo predviđeno formiranje pristupnog puta, 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 Općina Tribunj za to nije pokazala nikakav interes. Usto, u međuvremenu se kao vlasnik čest. br. 392/1 bilo uknjižilo trgovačko društvo Fiducia d.o.o, pa je za tu česticu bilo nužno sklopiti novi darovni ugovor s tim društvom. Osim toga, to se ni na koji način ne odnosi na dijelove čest. br. 392/5, 392/6 i 392/7, jer dijelovi tih čestica nisu ni bili predmet ranije sklopljenog ugovora o darovanju.

Dakle, od predmetnog zemljišta od kojeg je bilo predviđeno formiranje pristupnog puta nije formirana jedinstvena građevinska čestica. Na tom zemljište nije izgrađen nikakav put. Tužena Općina Tribunj nije ni pokušala pribaviti ispravu podbnu 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 daroprimatelj nije stupio u posjed darovanih mu nekretnina. Ni u samom tom ugovoru o darovanju nema odredbe o stupanju u posjed daroprimatelja. To što u tom ugovoru nema odredbe prema kojoj tužena stupa u posjed tih nekretnina nije slučajno. Smisao tog ugovora nije ni bio da bi tužena u posjed istog i stupila, već je bio samo formalan uvjet bez kojeg investitor nije mogao dobiti potrebne dozvole za gradnju sa zapadne strane tog "puta". Stoga se tužena u tom "darovanju" nije ni ponašala kao daroprimateljica koja je stekla vlasništvo tog zemljišta. Drugim riječima taj ugovor o darovanju niti je pravno valjan, niti je realiziran, pa se može konstatirati 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 mu put nije bio neophodan, a tužena 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 formiranje pristupnog puta 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 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 rečeno da se to nije realiziralo. Uostalom to darovanje i navedena Lokacijska dozvola odnose se samo na čest. br. 392/1 u površini od 115 m². 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 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 m². 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 uz onih 396 m² darovali još 163 m², pa bi darovani dio nekretnina zaista iznosio 559 m², kako to i navodi tužena 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 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 darovatelj tuženoj darovali još 163 m². 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 m² ili 559 m², ali je dobro znati radi razjašnjenja situacije i poznavanja svih okolnosti u vezi tog puta.

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 uporabnu dozvolu za istu moogo 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 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 ili nerazvrstane 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 bi njezin dio mogao odvojiti i pripojiti drugoj samostalnoj čestici.

Prije nego što je odlučio predmetne nekretnine na dražbi kupiti tužitelj je svo ovo što ovdje navodi detaljno proučio, zajedno sa svojim zajmodavcima. U tom smislu je proučio stanje u zemljišnim i katastarskim knjigama, stanje u spisu ovršnog predmeta u kojem su mu te nekretnine 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 nekretnine nije kupio i uložio nekoliko milijuna kuna da bi 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 nekretninama 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 razmahala u otimanju privatnog vlasništva pretvarajući ga u tobožnju 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 nekretnina svoje okućnice dijelom ogradili, a jednim dijelom ostavili za parkiranje vozila, pa je taj neograđeni 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 Općine Tribunj su geodetu koji je premjeravao 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 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 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 strčevima" 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 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.

Tužitelj je u tužbi postavio je i alternativni tužbeni zahtjev kojim, u slučaju odbijanja tužbenog zahtjeva kojim traži utvrđenje vlasništva predmetnog zemljišta, traži isplatu tržišne vrijednosti tog zemljišta. Tužena Općina Tribunj u svom odgovoru na tužbu protivi se i jednom i drugom tužbenom zahtjevu, ali svi njezini navodi iz odgovora na tužbu odnose se na osporavanje tužbenog zahtjeva tužitelja kojim traži da se utvrdi da je vlasnik predmetnog zemljišta, ali ne navodi radi čega se protivi tome da tužitelju isplati tržišnu naknadu vrijednosti predmetnog zemljišta, s obzirom na to da ni sama ne navodi da bi bilo kada za to zemljište isplatila bilo kakavu naknadu. Tužitelj je već u tužbi ukazao na stajališta Ustavnog suda Republike Hrvatske iznesena u obrazloženju Rješenja broj: U-I-6326/2011 i dr. od 7. veljače 2017. godine, a ovom prilikom ukazuje i na stajalište iz tog Rješenja prema kojem: *"Istodobno pojedinim bivšim vlasnicima - ako ovi smatraju da su oštećeni u svojim pravima - nije uskraćena mogućnost postavljati zahtjeve obveznopravne prirode. Oni mogu potraživati eventualno neisplaćenu naknadu za zemljište koje im je oduzeto te u tu svrhu pokrenuti parnične postupke pred nadležnim sudovima, na temelju općih propisa"*.

Dakle, tužena Općina Tribunj uporno inzistira na tome da je zakonito stekla vlasništvo tih 317 m² zemljišta koje je oduzeto iz imovine tužitelja, ali isto tako odbija isplatiti naknadu za to zemljište. U tom slučaju postavlja se pitanje samo od sebe: po kojoj pravnoj osnovi je vlasništvo tog zemljišta stekla bez bilo kakve naknade!? Ovo je itekako važno, jer naš pravni poredak ne poznaje mogućnost oduzimanja vlasništva bez naknade, a to bi bilo i protivno ustavnom pravu kojim se jamči pravo vlasništva. Kada bi se temeljem cit. Zakona o cestama moglo steći pravo vlasništva bez naknade, on bi bio protivan Ustavu RH. Stoga Ustavni sud u svom naprijed cit. Rješenju navodi:

"23. Stavljani u izloženi kontekst, članci 131., 132. i 133. ZoCest-a//84/11-48/13, čija se suglasnost s Ustavom osporava podnesenim prijedlozima, pokazuju svoju legitimnu svrhu i cilj. Oni se, naime, odnose na upis prava vlasništva na cestama koje se u smislu članka 98. ZoCest-a//84/11-92/14 smatraju nerazvrstanim cestama, a koje su izgrađene prije stupanja na snagu tog zakona te je za njih proveden (odnosno morao je biti proveden) postupak oduzimanja i plaćanja naknada".

Nadalje: *"Posebno napominjemo da je stručna radna skupina utvrdila da se u najvećem broju slučajeva radi o nekretninama koje su izvlaštene od prijašnjih vlasnika, ali rješenja o izvlaštenju nikada nisu upisana u zemljišne knjige, što je prijašnjim vlasnicima kao strankama u postupku izvlaštenja bilo poznato. Također im je poznato da u naravi predmetne nekretnine predstavljaju nerazvrstanu cestu koja je u javnoj uporabi. Iz navedenog razloga, ukoliko i postoje pojedinačni slučajevi kod kojih bi prijašnji vlasnici imali pravo na naknadu, stručna radna skupina priklonila se prijedlogu Ministarstva pravosuđa, da se o tom pravu odlučuje u postupku pred nadležnim sudom."*

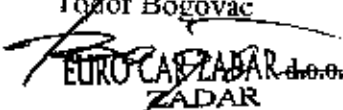
Dakle, ukoliko se i može raspravljati o tome koje je činjenično stanje bilo na dan stupanja na snagu Zakona o cestama, 28. srpnja 2011. godine, ne može biti nikakve dileme o tome da se za slučaj da se utvrdi da bi predmetno zemljište na dan stupanja na snagu cit. Zakona zaista i bilo dio nerazvrstane ceste da je tužena Općina Tribunj u tom slučaju tužitelju dužna isplatiti naknadu tržišne vrijednosti predmetnog zemljišta. Jednostavno ne postoji nikakva pravna mogućnost da bi tužena Općina Tribunj to zemljište mogla prisvojiti bez naknade. Vjerojatno je da je toga svjesna i sama tužena Općina Tribunj, pa u svom odgovoru na tužbu nije ni pokušala na bilo koji način obrazložiti svoje protivljenje i alternativnom tužbenom zahtjevu tužitelja. Samo protivljenje i alternativnom tužbenom zahtjevu tužitelja ukazuje na to da tužena općina Tribunj ne poštuje pravni poredak kao ni ustavno pravo vlasništva a niti stajališta Ustavnog suda.

S obzirom na to da se tužena Općina Tribunj u svom podnesku na više mjesta poziva na to da je predmetni prostor prenamijenjen voljom ranijeg investitora Zdravka Ivić, a s obzirom i na to da tužena nije predložila da se kao dokaz izvede saslušanje 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, Zatonska 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, 7. studenog 2020.

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

EURO CAR ZADAR d.o.o.
ZADAR

P.S

Tužitelj ovaj podnesak s prilogima dostavlja sudu u dostatnom broju primjeraka za sud i protivnu stranku, dakle u dva primjerka, mada je isti s prilogima već neposredno dostavio punomoćniku tužene Općine Tribunj, a o čemu se prilaže potvrda o primetku.