



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U PULI-POLA
Kranjčevićeva 8,52100 Pula-Pola

Primljeno, 3. prosinca 2019.
Primljeno, 4. prosinca 2019.
Primljeno, 9. prosinca 2019.
Primljeno, 12. prosinca 2019.

Posl.br. Z-11608/15
Posl.br. RZ-3/16
Posl.br. Z-19062/19
Posl.br. Z-19153/19
Posl.br. Z-19416/19
Posl.br. Z-19621/19

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

Općinski sud u Puli-Pola, po višoj sudskoj savjetnici-specijalistu Barbari Kancelar, u zemljišnoknjižnom predmetu predlagatelja Zlatka Kezele iz Fažane, Boraca 1, OIB: 70644437413 zastupan po punomoćnici Sandri Vanjak odvjetnici iz Pule, radi povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za kč.br. 783/10 k.o. Fažana, odlučujući po prigovoru Općine Fažana, predlagatelja, Miljenka Lučića i Republike Hrvatske, izjavljenog protiv rješenja o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora posl.br. Z-11608/18, RZ-3/19, Z-5011/19 od 30. listopada 2019., dana 6. srpnja 2021.,

riješio je

- I. Nalaže se dodjela novog poslovnog broja radi provedbe ovog rješenja.
- II. Prihvaća se prigovor Miljenka Lučića te se na 1/43 dijela kčbr. 783/10 u zk.ul. 20662 k.o. Fažana u podulošku 8 ispravlja upis opisa posebnog dijela koji ima ispravno glasiti: stan koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 45,17 m², a sastoji se od dvije sobe, kuhinje, izbe, kupaonice i predsoblja.
- III. Djelomično se prihvaća prigovor Republike Hrvatske kao osnovan, te se:
 - u podulošku 40 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na II. katu, ukupne površine 33,04 m² u korist RH, te u
 - u podulošku 41 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na II. katu, ukupne površine 37,78 m² u korist RH – umjesto korisnika Državni ured za upravljanje državnom imovinom upisuje Ministarstvo državne imovine.
- IV. Djelomično se prihvaća prigovor Republike Hrvatske i Zlatka Kezele te se u podulošku 20 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru, površine 60,99 m² upisanog u korist Općine Fažana upisuje kao vlasnik Republika Hrvatska, dok se u preostalom dijelu prigovor Republike Hrvatske i Zlatka Kezele odbija kao neosnovan, te se potvrđuje ovosudno rješenje o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora posl.br. Z-11608/18, RZ-3/19, Z-5011/19 od 30. listopada 2019.,

- V. Odbija se prigovor Općine Fažana kao nesonovan te se potvrđuje ovisudno rješenje o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora posl.br. Z-11608/18, RZ-3/19, Z-5011/19 od 30. listopada 2019.
- VI. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu provesti točku I-III izreke rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem posl.br. Z-11608/18, RZ-3/19, Z-5011/19 od 30. listopada 2019. godine izvršeno je povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za kč.br.zgr. 783/10 k.o. Fažana.

2. Protiv navedenog rješenja pravovremeni prigovor podnijela je Općina Fažana dana 3. prosinca 2019. godine u kojemu u bitnome ističe kako je Općinski sud u Puli više puta odbacio odnosno odbio prijedlog predlagatelja za povezivanje zgrada na kč.br. 783/10 k.o. Fažana te je u posljednjem ukidbenom rješenju Županijski sud u Velikoj Gorici dao detaljne upute sudu što je u ponovljenom postupku potrebno utvrditi i koje je dokaze potrebno izvesti. Drugostupanjski sud je izričito naveo da se u ponovljenom postupku trebaju angažirati stručne osobe – predstavnik tijela nadležnog za katastar ili odgovarajući vještak kako bi se utvrdile odlučne činjenice, primjerice na koje objekte se odnose priložene građevinske dozvole. Iz obrazloženja pobijanog rješenja ne može se utvrditi da li je i kako sud utvrdio na koje objekte se odnose priložene građevinske dozvole, da li je i kako utvrdio da je upravo predmetnim zgradama utvrđena građevna čestica u priloženim građevinskim dozvolama (budući da to iz tekstualnog dijela nije moguće utvrditi) i kako je utvrdio da tu građevnu česticu čini upravo u cijelosti kč.br. 783/10 k.o. Fažana. Općina Fažana je u ranijem tijeku postupka dostavila pravomoćna rješenja o utvrđenju građevnih čestica za pojedine zgrade izgrađene na kč.br. 783/10 k.o. Fažana kojima je kao građevna čestica utvrđeno samo zemljište ispod zgrade, no ta je rješenja sud u potpunosti zanemario i čak pogrešno u obrazloženju rješenja istaknuo da ista rješenja nisu nikada izdana. U ovom postupku radi se o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za više zgrada i u spis je dostavljeno nekoliko građevinskih dozvola. Već i same činjenice što je izdano više građevinskih dozvola jasno proizlazi da te zgrade nisu mogle imati građevnu česticu (jer nisu izgrađene temeljem jedne građevinske dozvole) već da je građevinskim dozvolama eventualno svakoj zgradi mogla biti određena posebna građevinska čestica. Odredbom iz čl. 157. st. 2. Zakona o prostorno uređenju propisano je: "Smatra se da za postojeću građevinu nije utvrđena građevna čestica odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine; ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski, funkcionalno ili tehničko-tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina manja ili veća od površine propisane prostornim planom; ako je postojeća katastarska čestica na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne miže smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine; ako se radi o zgradi ozakonjenoj sukladno posebnim propisima. Odredbom iz čl. 121. st. 2. ranije važećeg Zakona o prostornom uređenju i gradnji bilo

je propisano slijedeće; Rješenje iz stavka 1. ovog članka može se donijeti ako su na istoj katastarskoj čestici izgrađene dvije ili više građevina koje građevinski funkcioniraju ili tehničko – tehnološki nisu cjelina; ako je građevina izgrađena na katastarskoj čestici čija je površina veća od površine nužne za redovitu uporabu građevine; ako je postojeća katastarska čestica, na kojoj je izgrađena građevina takva da se ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu te građevine te ako se radi o građevini iz članka 128. stavka 1. podstavka 3. ovog zakona. Obzirom da kč.br. 783/10 k.o. Fažana ima površinu od ukupno 4248 m² (od čega na zgrade otpada 1076 m²) jasno je da se ta katastarska čestica ne može smatrati zemljištem nužnim za redovitu uporabu zgrada izgrađenih na njoj, da je njezina površina već od površine propisane prostornim planom i da je na njoj izgrađeno nekoliko zgrada koje građevinski, funkcionalno i tehničko – tehnološki nisu cjelina te da se toga temeljem citiranih odredbi imalo smatrati da za navedene zgrade nije utvrđena građevna čestica sve dok iste nisu utvrđene rješenjima koje je Općina Fažana dostavila u spis. Odredbom iz čl. 3. Pravilnika propisano je da se uz prilog treba priložit dokaz da je utvrđena građevinska čestica. Predlagatelj je kao dokaz dostavio građevinske dozvole (iz kojih se ne može utvrditi što čini građevnu česticu), a Općina Fažana je kao dokaz dostavila u spis rješenja o utvrđivanju građevne čestice iz kojih je razvidno da iste čini samo zemljište ispod zgrade. Općina Fažana smatra da su dostavljena rješenja o utvrđenim česticama jedina relevantna za ovaj postupak iz razloga što su donesena nakon izdavanja građevinske dozvole i iz razloga što su donesena upravo temeljem odredbe čl. 121. st. 2. ranijeg važećeg Zakona o prostornom uređenju i gradnji. Dakle, parcelacija zemljišta i upis predmetnih zgrada može se izvršiti jedino sukladno rješenjima nadležnog tijela, a sud je u ovom postupku vezan za ista jer je pitanje utvrđene čestice prethodno pitanje u ovom postupku, koje je nadležno upravno tijelo pravomoćno riješilo a sud nije ovlašten utvrđivati suprotno. Općina Fažana ističe kako je pobijano rješenje protivno i Zakonu o cestama i Zakonu o komunalnom gospodarstvu budući da dijelovi kč.br. 783/10 k.o. Fažana čine javne površine (nogostup, javni trg, javno parkiralište). Naime, predmetne zgrade s ulične strane omeđene su nogostupom a iz koje katastarskog plana razvidno da u sustav kč.br. 783/10 k.o. Fažana ulazi i dio zemljišta između zgrade i prometnice. Dakle, nogostup čini dio kč.br. 783/10 k.o. Fažana i sad je upisan kao vlasništvo suvlasnika zgrade što je protivno Zakonu o cestama i Zakonu o komunalnom gospodarstvu prema kojim zakonima javne prometne površine pa tako i nogostup čine javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave. Osim nogostupa, dio kč.br. 783/10 k.o. Fažana čini i javni trg i parkiralište, a sve to sud može utvrditi jedino uviđajem na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka mjernične i građevinske struke. Općina Fažana predlaže da sud zakaže raspravu i uviđaj na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka građevinske i mjernične struke kojima će na temelju dokumentacije koja se nalazi u spisu i pravila struke utvrditi što čini građevne čestice predmetnih zgrada i da utvrde da li u sastav kč.br. 783/10 k.o. Fažana ulaze dijelovi javnih dobara, te da se potom pobijano rješenje preinači na način da se prijedlog predlagatelja odbije ili odbaci.

3. Dana 4. prosinca 2020. godine predlagatelj je dostavio prigovor u kojem u bitnome navodi kako je prilikom povezivanja kao predlagatelj od odvjetnika Slobodana Simića koji zastupa Općinu Fažana u više navrata tijekom postupka tražio

na sudskim raspravama na Općinskom sudu u Puli, da Općina Fažana dokaže pravo vlasništva na pet poslovnih prostora, zgrada Boraca 1 i 3, 43. Istarske divizije 10, 12, 14 i 16 (sada upisani u vlasničkom listu etažno vlasništvo E-11, E-20, E-26, E-32 i E-38). Investitor zgrade na kč.br. 783/10 k.o. Fažana je Upravna otočja Brioni, tj. Republika Hrvatska. Vlasnici stanova kupoprodajnim ugovorom kupili su od Vlade Republike Hrvatske stanove koji su sada upisani u etažnom vlasništvu, dok Općina Fažana nikada nije otkupila navedene poslovne prostore. Na zadnjoj sudskoj raspravi na njegov upit da Općina Fažana dostavi dokaz prava vlasništva za pet poslovnih prostora, odvjetnik Slobodan Simić koji je zastupao Općinu Fažana u postupku povezivanja KPU i ZK je pred svima nazočnima u sudnici rekao da Općina Fažana nema dokaz vlasništva za pet poslovnih prostora podobnih za uknjižbu, već da Općina Fažana posjeduju inventurne liste za iste. Podneskom zajedničkog odvjetničkog ureda Slobodana Simića i Lare Tončić od dana 20. srpnja 2016. godine na Općinski sud Puli su dostavljene inventurne liste za poslovne prostore zgrade Boraca 1 i 3, 43. Istarske divizije 12 i 14 od dana 31. siječnja 2015. godine. Slijedom navedenog, kao predlagatelj koji je od 2000. godine sudjelovao i pratio postupak povezivanja smatra spornim da je Općinski sud u Puli izvršio uknjižbu prava vlasništva Općine Fažana na gore navedenih pet poslovnih prostora na osnovu inventurnih lista koje ne mogu biti dokaz vlasništva. Napominje da je odvjetnica Sandra Vanjak prije donošenja konačnog rješenja o povezivanju ZK i KPU podneskom od dana 30. kolovoza 2019. godine ukazala sudu da Općina Fažana nema valjan dokaz na gore navedenih pet poslovnih prostora, te skrenula pozornost sudu na dosadašnje navode Republike Hrvatske i odredbu čl. 17. st. 5. Pravilnika, ali se sud nažalost oglušio na navedene dokaze. Navodi kako je zamoljen od ostalih suvlasnika zgrade da napiše prigovor, jer su suvlasnici zgrade ogorčeni samom spoznajom da im je Općina Fažana htjela oduzeti cijelo dvorište tj. njihovo stečeno pravo, te stanari u budućnosti vide veliki problem biti u suvlasništvu sa Općinom Fažana. Moli da se prigovor uzme u obzir te postupi po čl. 17. st. 5. Pravilnika te da kao vlasnika gore navedenih pet poslovnih prostora upiše Republika Hrvatska.

4. Miljenko Lučić podnio je dana 9. prosinca 2019. godine prigovor u kojemu u bitnome navodi kako je uvidom u pobijano rješenje opazio kako poduložak 8 glasi: 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu br. 8 na 1. katu koji se sastoji od tri spavaće sobe, kuhinje, blagovaonice, izbe, kupaonice, predsoblja, hodnika i lođe, ukupne površine 65,75 m², dok ispravno treba glasiti: stan koji se nalazi u prizemlju, ukupne površine 45,17 m², a sastoji se od dvije sobe, kupaonice i hodnika. Stoga predlaže da se izvrši ispravak katnosti i površine navedenog poduloška.

5. Dana 12. prosinca 2019. godine Republika Hrvatska je podnijela pravovremeni prigovor u kojemu ističe kako izjavljuje prigovor radi izmjene i brisanja upisa (uknjižbe) prava vlasništva i to kako slijedi: u podulošku 11 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju, ukupne površine 40,00 m² u korist Općine Fažana; u podulošku 20 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru, površine 60,99 m² u korist Općine Fažana; u podulošku 26 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom

prostoru, površine 46,00 m² u korist Općine Fažana; u podulošku 32 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojom je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju, ukupne površine 26 m² u korist Općine Fažana; u podulošku 38 na 1/73 dijela kč.br. 783/10 s kojom je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju, ukupno površine 57,00 m² u korist Općine Fažana te radi ispravaka upisa u podulošku 40 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na II. katu, ukupne površine 33,04 m² u korist RH – Državni ured za upravljanje državnom imovinom; u podulošku 41 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na stanu na II. katu, ukupne površine 37,78 m² u korist RH – Državni ured upravljanje državnom imovinom. Sud je dopustio uknjižbu prava vlasništva u korist Općine Fažana, između ostalog, na temelju niza ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljenih između Općine Fažana i fizičkih osoba, inventurnih lista za poslovne prostore te drugih isprava navedenih u izreci rješenja. Odredbom čl. 17. st. 5. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora određeno je da ukoliko neki od vlasnika posebnog dijela nekretnine nije bio upisan u knjizi položenih ugovora kao vlasnik, kao vlasnik tog posebnog dijela nekretnine upisat će se osoba za koju sud može utvrditi da li je stekla pravo vlasništva prema odredbama čl. 359. do 366. i 368. te čl. 390. i 391. ZV-a ili ona osoba za koju sud može utvrditi da ima pravo vlasništva na takvom posebnom dijelu stečenom na temelju odredaba posebnih zakona. U suprotnom, u skladu sa st. 5. istog članka kao vlasnik tog dijela upisat će se Republika Hrvatska temeljem predmnjeve iz čl. 362. st. 3. ZV-a. U konkretnom slučaju, sud je dopustio uknjižbu u korist osobe koja u zemljišnim knjigama nije bila upisana kao nositelj upravljanja, korištenja ili raspolaganja, a niti je raspolagala ispravama valjanim za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva, dakle, u korist osobe koja nije dokazala da je njezin pravni prednik ili ona izvanknjižni nositelj prava korištenja, odnosno vlasnik posebnog dijela. Osporenim rješenjem upisani vlasnik posebnih dijelova, pobliže opisanih u podulošcima 11, 20, 26, 32 i 38 nije dostavio isprave na temelju kojih bi sud mogao dopustiti sporne upise jer isprave koje je dostavio predlagatelj nisu isprave koje su podobne za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Ugovori o zakupu poslovnog prostora iz razdoblja od 1998. godine pa nadalje te ostale isprave dostavljene uz prijedlog ne mogu i nisu podobne isprave za upis prava vlasništva u korist Općine Fažana te nisu ispunjene ni pretpostavke iz čl. 17. st. 6. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora. Predlagatelj nije dokazao da je predmetni poslovni prostor unijet u Fond stambenog i komunalnog gospodarstva te nije dostavio isprave iz kojih bi proizlazilo da je predlagatelj stekao pravo upravljanja, raspolaganja odnosno korištenja predmetnih poslovnih prostora. Iz ostalih poduložaka razvidno je da su vlasnici stanova kupili stanove od Republike Hrvatske jer je na istima upisana i hipoteka u korist protustranke radi otplate kupoprodajne cijene stanova. Osim toga, Republika Hrvatska upisana je na posebnim dijelovima u podulošcima 15,40 i 41 u skladu s odredbom čl. 17. st. 5. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora na temelju predmnjeve iz čl. 362. st. 3. ZV. te nije jasno zašto i poslovni prostori nisu upisani kao vlasništvo protustranke. Smatraju da sud nije, na temelju priloženih isprava mogao utvrditi tko je osoba za koju se može smatrati da ima pravo vlasništva na posebnom dijelu te je, u skladu sa čl. 17. st. 5. Pravilnika, a temeljem predmnjeve iz čl. 362. st. 3. ZV-a kao vlasnika tog posebnog dijela trebao upisati Republiku Hrvatsku. Pored navedenog, da je pogrešno

naznačio nositelja prava upravljanja u podulošku 40 i 41 na način da je naznačio Državni ured za upravljanje državnom imovinom koje tijelo ne postoji prema pozitivnim propisima već je u tom slučaju trebalo naznačiti Ministarstvo državne imovine kao nositelja prava upravljanja. Slijedom navedenog smatraju da je sud na utvrđeno činjenično stanje, pogrešno primijenio materijalno pravo, odnosno da je pogrešno primijenio odredbu čl. 17. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva posebnog dijela nekretnina pa predlažu da raspravi ovaj prigovor radi izmjene i brisanja upisa prava vlasništva u podul. 11, 20, 26, 32, 38 kao i da ispravi upis u podul. 40 i 41.

6. Prigovor Miljenka Lučića je u cijelosti osnovan.

7. Prigovor Republike Hrvatske je djelomično osnovan.

8. U odnosu na prigovor Miljenka Lučića izvršen je uvid u isprave (presudu od 17. travnja 2001) na temelju kojeg se isti upisao kao vlasnik posebnog dijela, te je utvrđeno da ispravni opis posebnog dijela glasi kao u točki I.izreke pa je u tom dijelu valjalo ispraviti rješenje.

9. Nadalje također u podulošcima 40 i 41. i to na posebnim dijelovima u vlasništvu Republike Hrvatske kao korisnik je naznačen Državni ured za upravljanje državnom imovinom koji više ne postoji te je umjesto toga kao korisnika valjalo upisati Ministarstvo za upravljanje državnom imovinom, te u tom dijelu udovoljiti prigovoru (točka II.izreke).

10. Prigovor predlagatelja i Republike Hrvatske je djelomično osnovan.

11. Kao vlasništvo Općine Fažana upisani su poslovni prostori:

- u podulošku 11 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju, ukupne površine 40,00 m²
- u podulošku 20 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru, površine 60,99 m²
- u podulošku 26 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru, površine 46,00 m²
- u podulošku 32 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 k.o. Fažana s kojom je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju, ukupne površine 26 m²
- u podulošku 38 na 1/43 dijela kč.br. 783/10 s kojom je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u prizemlju, ukupno površine 57,00 m²

12. Prema odredbi čl. 17 st. 3 Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu vlasništva (dalje u tekstu: Pravilnik) propisano je da ukoliko neki od vlasnika posebnog dijela nekretnine nije bio upisan u KPU kao vlasnik, kao vlasnik posebnog dijela nekretnine koji je povezan s odgovarajućim suvlasničkim udjelom cijele nekretnine upisati će se:

- osoba za koju zemljišnoknjižni sud može utvrditi da je stekla pravo vlasništva prema odredbama čl. 359 do čl.366 članka 367 i 368. te članka 390 i 391 ŽV ili
- ona osoba za koju zemljišnoknjižni sud može utvrditi da ima pravo vlasništva na takvom posebnom dijelu stečenom na temelju odredbi posebnog zakona.

13. Odredbom čl. 17. st. 6 Pravilnika propisano je da kada neupisani vlasnik raspolaže ispravama koje nisu podobne za upis u zemljišnu knjigu, ali iz kojih proizlazi vjerojatnost da je opravdan prijedlog za upis njegovog vlasništva, zemljišnoknjižni sud donijet će odluku o tome na raspravi prema pravilima pojedinačnog ispravnog postupka.

14. Uvidom u iskaz zemljišnoknjižnog stanja prije prethodne provedbe elaborata i prije povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora utvrđeno je da je nekretnina označena kao k.č.br. 783/10 oranica površine 1570 m2 bila upisana kao vlasništvo Općine Fažana; k.č.br. 783/20 vinograd površine 2030 m2 i k.č.br. 783/25 oranica površine 575 m2 bile su upisane kao društveno vlasništvo –korisnik je Općina Pula (iste su poništene i pripojene novonastaloj k.č.br. 783/10); k.č.br. 783/1 livada površine 1262 m2 bila je upisana kao vlasništvo Republike Hrvatske (umanjuje se površina za 57 m2), dok je k.č.br. 783/18 neplodno površine 1731 m2 bila upisana kao vlasništvo Općine Fažana (umanjuje se površina za 52 m2).

15. Općina Fažana u ovome postupku svoje pravo vlasništva na spornim posebnim dijelovima temelji na činjenici da se navedeni posebni dijelovi vode u dugotrajnoj nefinancijskoj imovini Općine Fažana, a kao dokaz za navedeno u spis su dostavili:

- a) za poslovni prostor u prizemlju na adresi 43. Istarske divizije 12 površine 46 m2 : kartice osnovnih sredstava, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između Općine Fažana i Franka Komparića - vlasnika obrta Miracolo od 24. svibnja 2012., ugovor o uporabi sklopljen između Općine Fažana i Komunalca Fažana sklopljen 23.10.2018. godine, inventurnu listu
- b) za poslovni prostor na adresi 43. Istarske divizije 14 (pošta) površine 26,00 m2 karticu osnovnih sredstava, ugovor o zakupu poslovnog prostora sklopljen između Općine Vodnjan i HPT-centar pošta Pazin od 04.11.1998., aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora od 17.01.2003., II. aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora od 18.08.2003., III. aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora od 22.02.2005., ugovor o zakupu poslovnog prostora od 27. siječnja 2006., aneks ugovor o zakupu poslovnog prostora od 24.01.2014., inventurnu listu
- c) za poslovni prostor na adresi 43. Istarske divizije 16 površine 57,00 m2 ugovor o zakupu poslovnog prostora između Općine Vodnjan i Žilović Ferucia od 04.11.1998., aneks ugovora o zakupu poslovnog prostora sklopljen između Općine Fažana i Žilović Ferucia od 01. srpnja 2002., inventurnu listu
- d) za poslovni prostor na adresi Ulica Boraca 1 i 3 površine 40 m2 inventurnu listu, ugovor o zakupu poslovnog prostora od 10.12.1999. sklopljen između Općine Vodnjan i Miracolo "obrt za trgovine i uslugu u cestovnom prometu, aneks

- ugovora o zakupu od 01. srpnja 2002., II. aneks ugovor o zakupu od 25.05.2010., III. aneks od 24.01.2014.,
- e) za poslovni prostor na adresi 43. Istarske divizije 10 površine 60,99 m² Općina Fažana nije dostavila isprave

16. U svima potvrdama dostavljenim od upravitelja Općina Fažana navodi se kao korisnik poslovnih prostora, te za navedene poslovne prostore plaća pričuvu.

17. Na uviđaju održanom 19. listopada 2020. punomoćnica Općine Fažana pokazala je sudu poslovni prostor na adresi 43. Istarske divizije 12. Tu se nalazi Komunalac Fažana d.o.o. – za kontrolu parkiranja te je uvela sud u posjed istog. Također je uvela sud u poslovni prostor na adresi 43. Istarske divizije 16 – društvena prostorija površine 57 m², a koja služi za druženja i okupljanja umirovljenika te za aktivnosti djece u smislu informatike, robotike i dr. Utvrđeno je da je na adresi 43. Istarske divizije 14 poslovni prostor površine 26 m², a koji koristi Hrvatska pošta d.d. Nadalje je utvrđeno da je poslovni prostor na adresi Ulica Boraca 1 u prizemlju u naravi trgovina "Miracolo". Poslovni prostor na adresi Ulica Boraca 3 u prizemlju trenutno je zatvoren, ali je prije bio trgovina. Punomoćnica Općine Fažana je navela kako je predmetni poslovni prostor u režimu zakupa. Dakle na uviđaju je utvrđeno da su svi poslovni prostori u posjedu Općine Fažana te da ih Općina Fažana iznajmljuje odnosno daje u zakup. Iz dokumentacije priložene u spis proizlazi da je Općina što samostalno što putem prednika (ranije Općina Vodnjana) u samostalnom posjedu navedenih nekretnina dugi niz godina.

18. Slijedom navedenog, ocjena je ovoga suda da je Općina Fažana posebno s obzirom na činjenicu da je u većem dijelu bila upisana kao vlasnik zemljišta na kojemu je izvršeno povezivanje, u dovoljnoj mjeri učinila vjerojatnim okolnost da je vlasnik ranije neupisanih posebnih dijelova na adresi 43. istarske divizije 12, 43 istarske divizije 16, 43. istarske divizije 14 te u Ulici Boraca 1 i 3. U odnosu na poslovni prostor na adresi 43. Istarske divizije 10 površine 60,99 m² nisu dostavljene isprave, niti je sud uveden u posjed na uviđaju pa u odnosu na taj poslovni prostor nisu učinili vjerojatnim da su vlasnici. Stoga je u tom dijelu osnovan prigovor Zlatka Kezele i Republike Hrvatske te je kao vlasnik, a sukladno čl. 17.st.5 Pravilnika upisana Republika Hrvatska, dok je u preostalom dijelu prigovor odbijen kao neosnovan (točka III. izreke).

19. Prigovor Općine Fažana nije osnovan.

20. Općina Fažana je u prigovoru navela da je rješenje protivno i Zakonu o cestama i Zakonu o komunalnom gospodarstvu budući da dijelovi kč.br. 783/10 k.o. Fažana čine javne površine (nogostup, javni trg, javno parkiralište), te da su predmetne zgrade s ulične strane omeđene nogostupom, a iz kopije katastarskog plana razvidno je da u sustav kč.br. 783/10 k.o. Fažana ulazi i dio zemljišta između zgrade i prometnice. Navode da nogostup čini dio kč.br. 783/10 k.o. Fažana i sad je upisan kao vlasništvo suvlasnika zgrade što je protivno Zakonu o cestama i Zakonu o komunalnom gospodarstvu prema kojim zakonima javne prometne površine pa tako i nogostup čine javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

Osim nogostupa, dio kč.br. 783/10 k.o. Fažana čini i javni trg i parkiralište. U odnosu na navedene činjenice sud je proveo uviđaj na licu mjesta uz vještaka mjernične struke koji je u svom nalazu i mišljenju od dana 4. studenog 2020. godine utvrdio da je kč.br. 783/10 upisana u katastru zemljišta kao dvorište površine 3208 m² i zgrada površine 1076 m². Prema kopiji katastarskog plana parcela je nepravilnog oblika, a u naravi predstavlja višestambene zgrade kućni brojevi ul. Boraca 1 i 3, ul. 43. Istarske divizije 10,12,14 i 16, dvorište – parkiralište sa kolnim ulazom sa ul. Boraca i kolnim ulazom sa ul. Vladimira Gortana na kojima su postavljene rampe. Sa južne strane postoje pomoćne zgrade – garaže naslonjene na zgrade kućni brojevi ul. Vladimira Gortana 2, 4, 6, 8 i 10, trg uz zgrade kućni brojevi ul. 43. Istarske divizije 12, 14 i 16 i nogostupi uz zgradu ul. 43. Istarske divizije i ul. Boraca.

21. Sukladno odredbi članka 59.st.1) Zakona o komunalnom gospodarstvu komunalna infrastruktura jesu: 1. nerazvrstane ceste; 2. javne prometne površine na kojima nije dopušten promet motornih vozila; 3. javna parkirališta; 4. javne garaže; 5. javne zelene površine; 6. građevine i uređaji javne namjene; 7. javna rasvjeta; 8. groblja i krematoriji na grobljima; 9. građevine namijenjene obavljanju javnog prijevoza. Stavkom 2. je propisano da osim građevina navedenih u stavku 1. ovoga članka, predstavničko tijelo jedinice lokalne samouprave može odlukom odrediti i druge građevine komunalne infrastrukture, ako služe za obavljanje komunalne djelatnosti. Nadalje člankom 61.st.1. je propisano da je komunalna infrastruktura javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost.

22. S obzirom na gore navedene zakonske odredbe i činjenicu da je na uviđaju utvrđeno da jedan dio nekretnine čini nogostup i trg nema zapreke da Općina Fažana izradi prijavni list kojim će nogostup i trg samo već na temelju tako izrađenog prijavnog lista upisati kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave, međutim činjenica što je jedan dio predmetne nekretnine čine u naravi nogostup i trg nije zapreka da se ne donese rješenje o povezivanju. Također se za parkiralište koje se nalazi na kč.br, 783/10 k.o. Fažana ne može reći da je javna površina, već se radi o otvorenom prostoru između zgrada, a što se može utvrditi uvidom u priloženu fotodokumentaciju u nalazu i mišljenju vještaka geodetske struke. Činjenica što je Općina Fažana donijela Odluku o organizaciji naplate i kontrole parkinga na području Općine Fažana za parkiralište na k.č.br. 783/10 (list 469), a koju je izdala 10.06.2016., te 13.02.2019. nije od utjecaja na ovaj postupak s obzirom da je u postupku povezivanja utvrđeno da su suvlasnici na temelju samog zakona stekli i pravo vlasništva nad okućnicom, te nije zapreka da se isti upišu kao suvlasnici i na zemljištu oko zgrade.

23. U odnosu na prigovor Općine Fažana u dijelu u kojemu navode da samim time što je izdano više građevinskih dozvola te zgrade nisu mogle imati istu građevnu česticu; da je općina dostavila pravomoćna rješenja o utvrđivanju građevnih čestica koja su jedina relevantna te da je sud trebao angažirati stručnu osobu kako bi utvrdila na koje objekte se odnose priložene građevinske dozvole, provedeno je građevinsko vještačenje.

24. Predlagatelj je u spis dostavio:

- Građevinsku dozvolu Narodnog odbora Općine Pula, Sekretarijat za komunalne i stambene poslove, broj: 10-5635/1-58 od 7. kolovoza 1958. proizlazi da je upravi otočja Brioni - Brioni Pula dozvoljeno izvoditi radove na izgradnji objekta C-1 u Fažani, a prema priloženom projektu, koji je sastavni dio rješenja; (list 72 spojenog predmeta RZ-57/13)
- Građevinsku dozvolu Narodnog odbora Općine Pula, Sekretarijat za komunalne i stambene poslove broj: 5636 od 6. kolovoza 1958. proizlazi da je upravi otočja Brioni - Brioni Pula dozvoljeno izvoditi radove na izgradnji objekta C-2 u Fažani, a prema priloženom projektu, koji je sastavni dio rješenja; (list 73 spojenog predmeta RZ-57/13)
- Građevinsku dozvolu Narodnog odbora Općine Pula, Sekretarijat za komunalne i stambene poslove broj: 10-6390/58 od 4. studenog 1958. proizlazi da se upravi otočja Brioni u Velom Brionu (Pula) dozvoljava izgradnja stambene dvokatne zgrade C3a i C3b u Fažani na kat.čestici 783/20 zk.ul.br. 1631, k.o. Fažana; (list 74 spojenog predmeta RZ-57/13)
- Građevinsku dozvolu Narodnog odbora Općine Pula, Sekretarijat za komunalne i stambene poslove broj: 10-6867/1-58 od 8. siječnja 1959. proizlazi da se upravi otočja Brioni - Brioni - Pula dozvoljava izgradnja stambene dvokatne zgrade u Fažani na kat.čestici 783/20 i kč.br. 783/10, k.o. Fažana. (list 75 spojenog predmeta RZ-57/13)

25. Vještak građevinske struke je u svom nalazu i mišljenju od 1. ožujka 2021. godine navela kako je uvidom i analizom u dokumentaciju koja prileži u spisu utvrđeno da su za predmetne građevine izdane građevinske dozvole priložene u spisu RZ-57/13 na listu 72-75 spisa. Takav zaključak je izvela analizom dozvola na listu 5 i 6 nalaza i mišljena (list 507-508 spisa). Nadalje zadak vještaka bio je i da analizira izdana rješenja o utvrđenju građevne čestice ili zemljišta za redovnu uporabu postojeće građevine koju čini dio kč.br. 783/10 k.o. Fažana koja rješenja prileže sudskom spisu na listu 415 do 421. Ista se u tom dijelu očitovala kako nema saznanja temeljem kojeg akta je utvrđena nužna okućnica predmetnim građevinama, budući da je za iste izdana građevinska dozvola. Predmetne zgrade na adresi Ulica Boraca 1, 3 i 43. Istarske divizije br. 10,12,14 i 16 su prema načinu korištenja pretežito stambene namjene te su u funkcionalnom i građevinskom smislu međusobno povezane i sve čine jednu stambenu cjelinu.

26. Općina Fažana nije imala primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka mjernične struke, dok u odnosu na nalaz i mišljenje vještaka građevinske struke je prigovorila navodeći kako iz nalaza i mišljenja vještaka građevinske struke, iako to nije izričito navedeno proizlazi kako prilikom izdavanja građevinskih dozvola za predmetne zgrade nije utvrđena građevinska čestica. Naime, u to doba nije niti postojao institut građevinske čestice pa stoga ista nije niti mogla biti utvrđena građevinskom dozvolom. Općina Fažana smatra da bi za ovaj postupak bilo svrsishodno da je vještak identificirao zgrade na koje se odnosi pojedina građevinska dozvola u smislu da je svaka građevinska dozvola dovedena u vezu s adresom pojedine zgrade ili da je za svaku građevinsku dozvolu na skici označeno na koju se zgradu odnosi. U odnosu na rješenja o građevinskim česticama koja se nalaze u

spisu vještak nije utvrdio na koje se zgrade odnose, a što je također bitno za ovaj postupak.

27. Predlagatelj nije imao primjedbe na nalaz i mišljenje vještaka mjernične struke kao niti građevinske struke.

28. Na raspravi održanoj 20. svibnja 2021. godine proveden je dokaz usmenom dopunom nalaza i mišljenja te je vještak navela, a u odnosu na prigovor u kojemu Općina Fažana tvrdi kako iz nalaza i mišljenja nije utvrđeno na koje se zgrade odnose građevinske dozvole da je na listu 5-6 nalaza i mišljenja detaljno obrazložila u tekstualnom dijelu na koje se objekte odnose građevinske dozvole priložene u sudskom spisu na listu 72-75 spisa. Na listu broj 7 nalaza i mišljenja priložen je grafički dio „položajni nacrt novog naselja u Fažani“ sa označenim oznakama građevina iz predmetnih građevinskih dozvola. U odnosu na navode iz prigovora da nije utvrđeno na koje se zgrade odnose rješenja o građevinskim česticama koje se nalaze na listu 418-424 spisa navela je kako je na predmetnim rješenjima naznačena sadašnja adresa zgrada na koju se rješenja odnose. U predmetnim rješenjima nije obrazloženo na koji način je formirana građevinska čestica koju čini samo zemljište ispod zgrade. Nadalje je navela da zgrada ima temelje koje su širi od same zgrade koji trebaju ući u građevinsku česticu. Zgrada zahtjeva i održavanje zajedničkih dijelova okružne zgrade za što je potreban pristup i minimalna površine od 1,20 m do 1,50 m. Jednako tako zgrada mora imati pristup javnoj površini, to bi bilo nužno zemljište za uporabu zgrade, a kod formiranja građevinske čestice se vode parametrima koji su određeni prostorno-planskom dokumentacijom (udaljenost, parkirališne površine, zelene površine). U odnosu na navode iz prigovora da nije obrazložila zaključak niti je potkrijepljen dokazima da predmetne zgrade čine jednu stambenu cjelinu, navela je da stambene zgrade prema načinu korištenja i prostorno planskoj dokumentaciji predstavljaju stambenu namjenu i čine jedinstvenu cjelinu i to potkrjepljuje grafičkim prikazom (list 509 spisa) položajni nacrt – novog naselja u Fažani. Iako je jedna zgrada i to na adresi 43. Istarske divizije 16 fizički odvojena od ostatka objekta one čine jedan stambeni kompleks. U građevinskom smislu jedinstvenu stambenu cjelinu zgrade čine ukoliko je između zgrade postavljen jedan konstruktivni zid, a ukoliko su dva tada svaka zgrada može biti zasebna cjelina, može se parcelirati, etažirati i imati svoju građevinsku cjelinu, ukoliko to ispunjavaju prostorno planski uvjeti. Navedeno se može precizno utvrditi jedno vještačenjem te na temelju projektne dokumentacije, međutim na osnovi svog dugotrajnog iskustva zna da su se tih godina gradile zgrade sa jednim konstruktivnim zidom. Na upit predlagatelja da li je građevinskim dozvolama utvrđena građevna čestica kč.br. 783/10 k.o. Fažana i kč.br. 783/20 k.o. Fažana vještak navodi da današnju kč.br. 783/10 čine i dio kč.br. 783/1, kč.br. 783/18 i kč.br. 783/20 i nekadašnja kč.br. 783/10 sve k.o. Fažana to znači da je ona promijenila i oblik i veličinu s obzirom na stanje od 1957. godine. U katastru je izvršena promjena na temelju prijavnog lista iz 1986. godine, ali u spisu ne postoji akt nadležnog tijela o formiranju građevinske čestice na temelju kojeg je izvršena promjena oblika i veličine. Vještak je navela da nema saznanja da li su nadležna tijela prilikom izdavanja rješenja koja se nalaze na listu 418-424 spisa imala uvid u izdane građevinske dozvole iz 1957. godine ali da ukoliko su imala da su navedeno trebali navesti u obrazloženju. Moguće je izdati rješenje o

utvrđenju građevne čestice ako je prethodno izdana građevinska dozvola u određenim uvjetima koji su propisani člankom 157. Zakona o prostornom uređenju. Nadalje je navela da prema dokumentaciji koja je u spisu i prema građevinskim dozvolama proizlazi da građevinskim dozvolama u vrijeme izdavanja nisu bile formirane građevinske čestice, jer nije postojao taj institut građevinske čestice i u to vrijeme bilo je više katastarskih čestica koje su danas objedinjene u jednu kč.br. 783/10 k.o. Fažana. U odnosu na zgrade sagrađene na kč.br.zgr. 518, kč.br.zgr. 519, kč.br.zgr. 520, 521 i 522 navela je da čine jedan stambeni kompleks naselja, a da je položajni nacrt sastavni dio rješenja o odobrenoj lokaciji objekta C1 i P1. Na upit suda da li se izdane građevinske dozvole odnose na stambene zgrade koje su predmet postupka navela je da je u nalazu navela na koje se objekte odnose izdane građevinske dozvole. Ne može se očitovati da li se iz nalaza i mišljenje vještaka mjernične struke može utvrditi da dijelovi kč.br.783/10 k.o. Fažana predstavljaju nužnu okućnicu nekih drugih susjednih građevina koje nisu predmet ovog postupka budući da je vještak mjernične struke utvrdio postojanje stepenica, šupe i garaža tih zgrada, a koje se nalaze na kč.br. 783/10 kao i zbog činjenice da se tim zgradama također treba pristupiti i sa stražnje strane, a s obzirom da nadležno tijelo nije za navedene zgrade izdao rješenje o nužnoj okućnici. Slaže da je dio kč.br. 783/10 nogostup i trg. Uzevši u obzir odredbu iz čl. 157. st. 2. Zakona o prostornom uređenju vještak je navela da ne postoji poveznica između izdanih građevinskih dozvola i novoformirane kč.br. 783/10 k.o. Fažana.

29. Sud u cijelosti ostaje pri zauzetom stavu iz pobijanog rješenja i razlozima zbog kojih je izvršeno povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, te prethodna provedba prijavnog lista. Naime vještak Cvjetana Polonijo je izradila nalaz i mišljenje, a koji nalaz i mišljenje sud prihvaća kao stručan, profesionalan, objektivan, nepristran te izrađen u skladu s pravilima struke i zadatka koji je naložio sud. Vještak je utvrdila da se građevinske dozvole koje prileže spisu odnose upravo na predmetne zgrade koje se nalaze na k.č.br. 783/10 k.o. Fažana. Iako vještak nije izričito iskazala da je predmetnim građevnim dozvolama utvrđena građevna čestica (jer u vrijeme izdavanja građevinskih dozvola taj institut nije niti postojao) s obzirom da su građevne dozvole izdane upravo za predmetne zgrade, a što je ujedno utvrdila i stručna osoba-vještak, sukladno čl.3. Pravilnika nije bilo potrebno dostaviti rješenje o utvrđenju građevne čestice pa stoga se povezivanje može izvršiti, bez inzistiranja na prethodnom donošenju takvog rješenja. Prema odredbi članka 157. stavka 2. točke 2. Zakona o prostornom uređenju („Narodne novine“, broj 153/13, 65/17, 114/18 i 39/19) smatra se da za građevinu nije utvrđena građevna čestica, odnosno zemljište nužno za redovitu uporabu građevine ako je građevina izgrađena na dvije ili više katastarskih čestica te se u tom slučaju ista utvrđuje rješenjem o utvrđivanju građevne čestice budući da je u smislu odredbe članka 73. stavka 3. za izdavanje predmetne potvrde potrebno da se nalazi na „određenoj zemljišnoj čestici“ te je u slučaju u kojem se radi o izdavanju predmetne potvrde u ozakonjenoj zgradi utvrđivanje građevne čestice uvjet da bi se predmetna potvrda mogla izdati. S obzirom da iz podataka u spisu proizlazi, da su za izgradnju predmetne zgrade izdane građevne dozvole, a iz kojih proizlazi da se investitoru odobrava izgradnja stambenog objekta za predmetne zgrade, tim građevnim dozvolama je utvrđena građevinska parcela, pa stoga nema osnove za provođenje

postupka u kojem bi se utvrđivalo zemljište nužno za redovnu uporabu stambene zgrade.

30. Za kasnije donesena rješenja o utvrđivanju građevinskih čestica na listu 415-421 vještak je navela da nema saznanja temeljem kojih akata je utvrđena nužna okućnica predmetnim građevinama budući da je za iste izdana građevinska dozvola. Nadalje je navela da činjenica što su kasnije za predmetne zgrade izdavana rješenja iz kojih proizlazi da građevnu česticu čini samo zemljište ispod zgrade ne može se niti ispitati a s obzirom da se u navedenim rješenjima ne obrazlaže na temelju kojih odredbi su ista izdana. Naime zgrada zahtjeva i održavanja zajedničkih dijelova okružne zgrade za što je potreban pristup i minimalna površine od 1,20 m do 1,50 m. Jednako tako zgrada mora imati pristup javnoj površini, to bi bilo nužno zemljište za uporabu zgrade, a kod formiranja građevinske čestice se vodi parametrima koji su određeni prostorno-planskom dokumentacijom (udaljenost, parkirališne površine, zelene površine). Također iz rješenja koje je dostavio predlagatelj, a u kojima je podniet zahtjev za utvrđenje građevne čestice na k.č.br. 783/10 k.o. Fažana utvrđeno je da je takav prijedlog odbijen uz obrazloženje da je za navedenu zgradu građevna čestica već ranije utvrđena prilikom izdavanja građevinske dozvole. Neosnovani su navodi Općine Fažana da već sama činjenica što je jedno od predmetnih rješenja (list 415-421) postalo pravomoćno jasno ukazuje na to da građevna čestica 783/10 k.o. Fažana nije formirana jer je potrebno izvršiti parcelaciju barem po jednom tom pravomoćnom rješenju i to iz razloga jer je građevna čestica utvrđena upravo na temelju pravomoćnih građevinskih dozvola te su takvi navodi i u suprotnosti sa stavom Visokog Upravnog suda Republike Hrvatske posl.broj UsŽ-2328/16 od 3. studenog 2016. godine u kojoj presudi se navodi da ukoliko je za postojeću zgradu određena građevna čestica prilikom izdavanja građevinske dozvole, ta se čestica smatra zemljištem koje je određeno za redovnu uporabu zgrade pa ponovno određivanje zemljišta koje pripada zgradi više nije dopustivo. Također oblik i veličina postojeće građevne čestice ne može se utvrđivati na način da se protivno volji vlasnika utvrdi manja čestica od postojeće te da se na taj način oduzme dio zemljišta (takav je stav zauzet u pravomoćnoj i konačnoj presudi Upravnog suda u Rijeci posl. broj 7Usl-1244/13 od 29. veljače 2016.).

31. Nadalje vještak je u nalazu i mišljenju navela da su predmetne zgrade u funkcionalnom i građevinskom smislu međusobno povezane i čine jednu stambenu cjelinu, a u kojem slučaju sukladno čl. 4 Pravilnika nije potrebno priložiti dokaz da je utvrđena građevna čestica. Navela je da stambene zgrade prema načinu korištenja i prostorno planskoj dokumentaciji predstavljaju stambenu namjenu i čine jedinstvenu cjelinu i to potkrjepljuje grafičkim prikazom (list 509 spisa) položajni nacrt – novog naselja u Fažani. Iako je jedna zgrada i to na adresi 43. Istarske divizije 16 fizički odvojena od ostatka objekta one čine jedan stambeni kompleks. U građevinskom smislu jedinstvenu stambenu cjelinu zgrade čine ukoliko je između zgrade postavljen jedan konstruktivni zid, a ukoliko su dva tada svaka zgrada može biti zasebna cjelina, može se parcelirati, etažirati i imati svoju građevinsku cjelinu, a ukoliko to ispunjavaju prostorno planski uvjeti. Navedeno se može precizno utvrditi jedino vještačenjem te na temelju projektne dokumentacije međutim na osnovi njezinog dugotrajnog iskustva zna da su se tih godina gradile zgrade sa jednim konstruktivnim zidom.



32. S obzirom da su za predmetne zgrade izdane građevinske dozvole odnosno da je predlagatelj dostavio dokaz da je utvrđena građevna čestica, i to dokaz kojeg propisuje čl.3.st.1.t.1.Pravilnika (građevinsku dozvolu), odnosno da je vještak utvrdio da predmetne zgrade čine jedinstvenu stambenu i funkcionalnu cjelinu a u kojem slučaju, sukladno čl. 4.t.2. Pravilnika predlagatelj nije bio dužan dostaviti dokaz da je utvrđena građevna čestice, a i primjenom čl. 17.st.7. Pravilnika sud je utvrdio da su ispunjeni uvjeti za povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora, odnosno da je pobijano rješenje pravilno i zakonito. Stoga je valjalo prigovor Općine Fažana odbiti kao neosnovan, te odlučiti kao u točki IV izreke rješenja.

U Puli, 6. srpnja 2021.

Viša sudska savjetnica-
specijalist:
Barbara Kancelar

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nije dopuštena žalba, ali ona ne sprečava ostvarenje prava u parnici pred sudom ili u postupku pred drugim nadležnim tijelom. Sud upućuje sve osobe čiji prigovori nisu usvojeni da svoja prava ostvaruju u parnici tužbom za ispravak, a sve sukladno odredbi čl. 202 st. 3 u svezi s čl. 203 st. 5 Zakona o zemljišnim knjigama.

1. Općina Fažana, po punomoćnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Slobodan Simić, Lara Tončić i Filip Simić, odvjetnici iz Pule
2. ODO u Puli-Pola, Građansko-upravni odjel
3. Predlagatelj Zlatko Kezele po punomoćnici Sandri Vanjak, odv. u Puli
4. KANY d.o.o., Pula, Castropola 52/II
5. EKI – INŽINJERING d.o.o., Pula, Ronjgova 2
6. EURO STYLE, upravljanje zgradama d.o.o., Pula, Serliov prilaz 1
7. Suvlasnici stambene zgrade u Fažani, Ulica Boraca 1 i 3 – Bilić Predrag, Budija Milorad, Budija Nevenko, Živković Gordana, Butković Jadranka, Geršić Ivan, Knežević Miljana, Lopac Ivica, Lučić Miljenko, Lujčić-Hrvatin Milica, Ofak Persa, Pavkov Ana, svi po upravitelju Kany d.o.o., Pula, Castropola 52/II
8. Na oglasnu ploču stambene zgrade u Fažani, Ulica Boraca 1 i 3, po upravitelju Kany d.o.o., Pula, Castropola 52/II
9. Suvlasnici stambene zgrade u Fažani, 43. Istarske divizije 10 – Juričko Vlado, Mušković Pierina, Bratušek Suzana, Dobrić Mirko, Zahirović Ibrahim, Tkalić Ivan svi po upravitelju Eki-inžinjeriing d.o.o., Pula, Ronjgova 2
10. Na oglasnu ploču stambene zgrade u Fažani, 43. Istarske divizije 10, po upravitelju Eki-inžinjeriing d.o.o., Pula, Ronjgova 2
11. Suvlasnici stambene zgrade u Fažani, 43. Istarske divizije 12 – Elvis Fioretti, Milivoj Šarić, Silvano Radošić, Ljuban Radić, Branko Zorić - svi po upravitelju Euro Style, upravljanje nekretninama d.o.o., Pula, Serliov prilaz 1

12. Na oglasnu ploču stambene zgrade u Fažani, 43. Istarske divizije 12, po upravitelju upravitelju Euro Style, upravljanje nekretninama d.o.o., Pula, Serliov prilaz 1
13. Suvlasnici stambene zgrade u Fažani, 43. Istarske divizije 14 – Goleš Šime, Ivanković Agnija, Kuharić Zorka, Matošević Verica, Novak Saša, Radošić Renco, svi po upravitelju Kany d.o.o., Pula, Castropola 52/II
14. Na oglasnu ploču stambene zgrade u Fažani, 43. Istarske divizije 14, po upravitelju Kany d.o.o., Pula, Castropola 52/II
15. Suvlasnici stambene zgrade u Fažani, 43. Istarske divizije 16 – Kosanović Radovik Elda, Laković Jelica, Laković Nikola, Lolić Dragica, Majcan Tanja, Petrić Branko, Riha Biserka, Vukadinović Mile, Vukadinović Nedjeljka, svi po upravitelju Kany d.o.o., Pula, Castropola 52/II
16. Na oglasnu ploču stambene zgrade u Fažani, 43. Istarske divizije 16, po upravitelju Kany d.o.o., Pula, Castropola 52/II
17. Prva stambena štedionica d.d., Zagreb, Savska cesta 60
18. Lopac Marija, Fažana, Ulica Boraca 3
19. Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10
20. Spasić Anđelka, Fažana, Ulica 43. Istarske divizije 14
21. Raiffeisen stambena štedionica d.d., Ulica grada Vukovara 37 B
22. Wustenrot stambena štedionica d.d., Zagreb, Heinzelova 33A
23. Pragrande d.o.o., Trg I. Istarske brigade 14, Pula

Na znanje:

1. DGU - Područni ured za katastar Pazin - Ispostava Pula
2. Porezna uprava Pazin - Ispostava Pula

