



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU
Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

Posl. br. P-70/2024-30

REPUBLIKA HRVATSKA

PRESUDA

Trgovački sud u Dubrovniku, u ime Republike Hrvatske, po sutkinji tog suda Katarini Franković, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja ROYAL HOTELS & RESORT d.o.o., sa sjedištem u Dubrovniku, Kardinala Stepinca 31, OIB 41984487913 kojeg zastupaju punomoćnici odvjetnici iz BOGDANOVIĆ, DOLIČKI & PARTNERI odvjetničko društvo d. o. o., Miramarska cesta 24, Zagreb, protiv tuženika REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587, kojeg zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Dubrovniku, radi ispravka zemljišno knjižnog upisa i utvrđenja, na glavnoj raspravi održanoj i zaključenoj dana 29. siječnja 2025. godine u nazočnosti punomoćnika tužitelja Mirka Bogdanović, odvjetnika iz Bogdanović, Dolički & Partneri odvjetničko društvo d.o.o. i zastupnika po zakonu tuženika Tihana Hilje, zamjenika u Županijskom državnom odvjetništvu u Dubrovniku, objavljenoj dana 20. ožujka 2025.,

presudio je

- I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi: "Utvrđuje se da je pravni prednik Tužitelja, društveno poduzeće „NEPTUN“ Hotelsko turističko poduzeće s.p.o. Dubrovnik bilo nositelj društvenog vlasništva s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja na nekretnini koja odgovara kat.čest. 398/1, opisana kao „Nika i Meda Pucića, STJENOVITA OBALA“, površine 195 m², upisana u zk.ul. 1172 k.o. Dubrovnik Nova u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik."
- II. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi: "Utvrđuje se da Tužitelj - ROYAL HOTELS & RESORT d.o.o., sa sjedištem u Dubrovniku, Kardinala Stepinca 31, OIB 41984487913 ima valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, kat.čest. 398/1, opisana kao „Nika i Meda Pucića, STJENOVITA OBALA“, površine 195

m2, upisana u zk.ul. 1172 k.o. Dubrovnik Nova pa se temeljem toga nalaže brisanje upisa POMORSKOG DOBRA izvršenog u postupku obnove zemljišnih knjiga od strane Općinskog suda u Dubrovniku te upis prava vlasništva na toj nekretnini u korist Tužitelja - ROYAL HOTELS & RESORT d.o.o., sa sjedištem u Dubrovniku, Kardinala Stepinca 31, OIB 41984487913 u cijelosti."

- III. Nalaže se tužitelju u roku od 15 dana naknaditi tuženiku troškove postupka u iznosu od 600,00 eura.

Obrazloženje

1. U tužbi tužitelj u bitnome navodi kako je rješenjem Općinskog suda u Dubrovniku od 05.04.2024., posl.br.: Z-9901/2023 odbijen prigovor podnositelja prigovora za brisanje provedenog upisa pomorskog dobra na kat.čest. 398/1 k.o. Dubrovnik Nova i provedbu uknjižbe prava vlasništva na toj nekretnini u korist podnositelja prigovora te je podnositelj prigovora upućen svoje pravo ostvarivati podnošenjem tužbe za ispravak. Ističe kako je Općinski sud u Dubrovniku u obrazloženju rješenja od 05.04.2024. istaknuo je da je uvidom u popis čestica koje sukladno Uredbi o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Gruž (NN 6/99 od 20.01.1999.) pripadaju pomorskom dobru, utvrdio da su u popisu navedene čest.zem. 1125/1 i 1125/3 k.o. Gruž (stara izmjera), koje čine novoformiranu čest.zem. 398/1 k.o. Dubrovnik Nova. Tužitelj ističe kako u trenutku davanja Mišljenja povjerenstva za granice pomorskog dobra, kao i u trenutku donošenja Uredbe/99 prema svojim prirodnim obilježjima i izvornom statusu nije bila pomorsko dobro jer da predmetna nekretnina u trenutku donošenja Uredbe/99 nije bila u općoj uporabi, niti su do nje dopirali najviši valovi za vrijeme nevremena, niti je u naravi predstavlja morsku obalu unutar 6 metara udaljenosti od obalne linije, a niti je bila tada kao ni danas namijenjena da služi korištenju mora niti je bila u funkcionalnoj vezi s morem. Navodi da je povjerenstvo za utvrđivanje granice pomorskog dobra u obrazloženju samo pojasnilo razloge zbog kojih bi čest.zem. 1065/12 i 1065/16 na kojem je izgrađena zgrada restorana bile u obuhvatu pomorskog dobra, a u odnosu na ostale čestice zemlje koje su obuhvaćene utvrđenom granicom pomorskog dobra, Povjerenstvo za granice pomorskog dobra da je paušalno navelo da je Urbanističkim planom Dubrovnika za uže gradsko područje (Službeni glasnik Općine Dubrovnik 6/80) utvrđena namjena prostora kao plaža i obala uređena za kupanje, odnosno područje za turizam. Ističe tužitelj da, usporedbom navedenog utvrđenja u obrazloženju tog mišljenja sa stanjem u naravi kada je riječ o čest.zem. 1125/1 i 1125/3 k.o. Gruž (odgovaraju kat.čest. 398/1 k.o. Dubrovnik Nova), proizlazi da u naravi nije predstavljala plažu i obalu uređenu za kupanje te s obzirom na udaljenost od obalne linije je notorno da najviši valovi za vrijeme nevremena ne dosižu do granica ove katastarske čestice. Nadalje se navodi da uvidom u prostorno-plansku dokumentaciju koja je važila za ovo područje, vidljivo je da ova nekretnina nije ulazila u područje namijenjeno kao plaža i obala uređena za kupanje, već je bila predviđena kao građevinsko zemljište za turističku namjenu.

Tužitelj ističe da je u zk.ul. 675 k.o. Gruž najprije bila upisana nekretnina oznake čest.zem. 1125 k.o. Gruž (stara izmjera), po kulturi opisana kao „ŠUMA“ upisana kao vlasništvo VERČON dr. IVANA liječnika iz Ljubljane u cijelosti, koji da je navedenu nekretninu stekao na temelju Kupoprodajne pogodbe od 06.04.1932. (upis prava vlasništva proveden je pod Z-69/1933), a nakon toga, 1959. godine – pod posl.br.Z-228/1959 - na osnovu prijavnog lista br. 1555/58 evidentirana je dioba čest.zem. 1125 u podčestice čest.zem. 1125/1 i 1125/2 k.o. Gruž te je potom čest.zem. 1125/2 k.o. Gruž otpisana u zk.ul. 1499 k.o. Gruž. Navodi tužitelj kako je nekretnina oznake čest.zem. 1125/1 k.o. Gruž (stara izmjera) upisana u zk.ul. 675 k.o. Gruž bila je upisana u vlasničkom režimu, po kulturi opisana kao „ŠUMA“, te je kao takva predstavljala stvar koja je sposobna biti predmetom pravnog prometa, što je navodi vidljivo iz slijeda upisanih promjena na navedenoj nekretnini: pod posl.br.: Z-69/1933 – na osnovi Kupoprodajne pogodbe od 06.04.1932. uknjiženo je vlasničko pravo u korist Verčon dr. Ivana liječnika iz Ljubljane u cijelosti (kao što je naprijed navedeno navedeni upis vlasništva odnosio se na čest.zem. 1125 od koje je potom diobom 1959. nastala čest.zem. 1125/1); pod posl.br. Z-652/1960 – na osnovu Rješenja Narodnog odbora Općine Dubrovnik od 26.12.1959, br. 03-N-5190/26-59 i Rješenja od 07.09.1959. br. 03-N-853/1-59 nekretnina je upisana kao DRUŠTVENO VLASNIŠTVO, organ upravljanja Narodni odbor Općine Dubrovnik, pod posl.br.: Z-148/1972 na osnovu Rješenja Općine Dubrovnik od 28.12.1971., br. UP-02/2-I-6942/1/70 uknjiženo je pravo korištenja za korist HOTELSKO TURISTIČKO PODUZEĆE „DUBROVNIK“ iz Dubrovnika. Nadalje ističe kako je navedeno zemljište 1959. godine na temelju čl. 38. i 39. Zakona o nacionalizaciji najamnih zgrada i građevinskog zemljišta nacionalizirano, a da su predmetnom nacionalizacije sukladno navedenom zakonu bila građevinska zemljišta „koja su se nalazila u užim građevinskim rajonima gradova i naselja gradskog karaktera“, pri čemu je uži građevinski rajon obuhvaćao samo ono područje koje je već urbanistički izgrađeno i koje će prema planiranoj stambenoj i komunalnoj izgradnji biti izgrađeno u doglednom vremenu. Ističe tužitelj da se u konkretnom slučaju radilo o općem dobu koje je kao takvo stvar izvan prometa, isto ne bi moglo biti predmetom nacionalizacije. Predmetna nekretnina u površini od 2.492 m² je na temelju Rješenja Općine Dubrovnik od 28.12.1971., br. UP-02/2-I-6942/1/70 dana na korištenje društvenom poduzeću HTP „Dubrovnik“ iz Dubrovnika kao nacionalizirano građevinsko zemljište na kojem zemljištu je izgrađen hotel „Neptun“, a na temelju Ugovora o razgraničenju imovinskopravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem i radom u sklopu HTP „Dubrovnik“ br. 037-23793-01/9684 i Ugovora o međusobnim odnosima poduzeća koji su nastali podjelom HTP Dubrovnik br. 037-02/93-01/9685 predmetno zemljište pripalo je HOTELSKO-TURISTIČKO PODUZEĆU „NEPTUN“ p.o. U odnosu na nekretninu oznake čest.zem. 1125/2 k.o. Gruž (stara izmjera) upisana u zk.ul. 1499 k.o. Gruž navodi se da je bila upisana u vlasničkom režimu, po kulturi opisana kao „ŠUMA“, te je kao takva predstavljala stvar koja je sposobna biti predmetom pravnog prometa, što da je vidljivo iz slijeda upisanih promjena na navedenoj nekretnini: pod posl.br. Z-1789/1959 – na temelju Kupoprodajnog ugovora, Ljubljana 24.02.1958, Ov-4471/58, pripisana je čestzem. 1125/2 iz zk.ul. 675 k.o. Gruž; pod istim posl.br.: Z-1789/1959 - na temelju

Kupoprodajnog ugovora, Ljubljana 24.02.1958, Ov-4471/58 upisana je OPĆENARODNA IMOVINA, oran upravljanja „PRVOMAJSKA“, Tvornica alatnih strojeva iz Zagreba, pod posl.br.: Z-892/1970 – na temelju Ugovora o prijenosu prava upravljanja broj Ov. 1499/1966 Općinskog suda III Zagreb, kao nositelj prava korištenja upisano je HOTELSKO TURISTIČKO PODUZEĆE „DUBROVNIK“ iz Dubrovnika.; pod posl br.: Z-1188/1994 – na temelju Ugovora o razgraničenju imovinskopravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem i radom u sklopu HTP „Dubrovnik“ br. 037-23793-01/9684 i Ugovora o međusobnim odnosima poduzeća koji su nastali podjelom HTP Dubrovnik br. 037-02/93-01/9685 na predmetnom zemljištu upisano je HOTELSKO-TURISTIČKO PODUZEĆU „NEPTUN“ p.o., pod posl.br.: Z-1512/1998 – na temelju Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju, UP/I-943-01/97-02/98 od 06.06.1997. (rješenja o iskazu nekretnina procijenjenih u postupku pretvorbe) upisan je HOTEL NEPTUN d.d. Dubrovnik, pod posl.br.: Z-2419/2007 – na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Dubrovniku, Tt-06/644 – proveden je upis promjene naziva (tvrtke) društva HOTEL NEPTUN d.d., tako da glasi IMPORTANNE RESORT d.o.o., a potom naknadno promijenjena je tvrtka (naziv) tako da glasi ROYAL HOTELS & RESORT d.o.o.. Tužitelj ističe da uzimajući u obzir navedeni precrt katastarskog plana iz 1959. vidljivo je da je dio nekretnine čest.zem. 1125/2 ispred Vile Elite bio namijenjen za turističku namjenu kao izgrađeni dio okućnice Vile Elite, te kada se uzme u obzir da je predmetna nekretnina dio okućnice Vile Elite te da na bilo koji način ne koristi moru i nije s morem u funkcionalnoj vezi, proizlazi (uzimajući u obzir i ostale činjenice) da je Vlada RH arbitrarno i bez valjane pravne osnove proglasila ovu nekretninu pomorskim dobrom iako za to nisu bile ispunjene zakonom propisane pretpostavke. Tužitelj se poziva i na Ustavni sud u svojoj Odluci broj U-I-22/1987 od 29.04.1987. i istaknuto je pravno shvaćanje da se ne može utvrđivati da je neka nekretnina pomorsko dobro ako takva nekretnina ne udovoljava zakonom propisanim pretpostavkama koje trebaju biti ispunjene da bi neka nekretnina po svojim prirodnim obilježjima i svojstvima bila pomorsko dobro. Navodi da su nekretnina kč.br. 391/1 k.o. Dubrovnik u površini od 60 m² i kčbr. 392/1 k.o. Dubrovnik u površini od 1.992 m² (prema tadašnjoj novoj izmjeri) koje odgovaraju prema staroj izmjeri čest.zem. 1125/1 te nekretnina kč.br. 392/2 k.o. Dubrovnik u površini od 670 m² (koja odgovara prema staroj izmjeri dijelu čest.zem. 1125/2, odnosno nakon cijepanja dijelu čest.zem. 1125/3 k.o. Gruž) unijete u vrijednost temeljnog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća HTP „NEPTUN. U vrijednost temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ističe se da je unijet i objekt „Vila Elite“, kako sve to proizlazi iz Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23.11.1994. kojim je dana suglasnost na pretvorbu i Rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju od 06.06.1997., Klasa: UP/I-943-01/97-02/98 u kojem je predmetno zemljište iskazano kao procijenjeno. Provedbom postupka pretvorbe društvenog poduzeća HTP „NEPTUN“ pravni slijednik navedenog društva je društvo HOTEL NEPTUN d.d. Dubrovnik. Navodi tužitelj da obzirom da su predmetne nekretnine procijenjene u postupku pretvorbe pravnog prednika tužitelja, tužitelj je stekao vlasništvo predmetnih nekretnina jer su u njegovu korist bile ispunjene pretpostavke propisane odredbama članka 390a. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Tužitelj, posebno skreće pozornost da sud u Rješenju od 05.04.2024. ne primjenjuje pravilno odredbu čl. 217. st. 1. ZPDML/23 kojom je propisano da su upisi prava vlasništva na nekretninama koje su ex lege pomorsko dobro ili koje su na temelju ranijih propisa pomorsko dobro i koji su provedeni do stupanja na snagu ZPDML-a nevaljani i bez pravnog učinka te su vlasnici dužni trpjeti upis pomorskog dobra. Nadalje se navodi da je nesporno da je Villa Elite izgrađena prije 1968. godine kako je to vidljivo iz povijesnog izvotka iz zemljišnih knjiga za zk.ul. 675 k.o. Gruž, u kojem je pod posl.br.: Z-645/1946 proveden upis evidentiranja postojeće zgr. 788, „stojna kuća“ koja je nastala gradnjom na dijelu čest.zem. 1125 i čest.zem. 1065/15 (od koje je poslije parcelacijom formirana čest.zem. 1065/84), te da predmetno zemljište dio je okućnice Ville Elite te je zemljište za redovnu upotrebu i kao takvo po urbanističkim pravilima zasigurno ulazi u obuhvat građevne čestice koja je po ranije važećim propisima pratila pravnu sudbinu zgrade izgrađene na takvom zemljištu.

2. Tuženik uredno pozvan podnijeti odgovor na tužbu u istome navodi da se protivi tužbenom zahtjevu u cijelosti, te navodi kako odlukom Vlade Republike Hrvatske granica pomorskog dobra je utvrđena Uredbom o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Gruž od 14. siječnja 1999. (Narodne novine broj 6/99) te je u manjem dijelu radi izgradnje dodatka nekadašnjem hotelu Neptun (sada IMPORTANE RESORT) granica izmijenjena Uredbom od 7. studenoga 2015. (Narodne novine broj 119/15) dok granica na dijelu obale ispod Vile Elite nije mijenjana, te da je Uredbom o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Gruž (NN 6/99) određeno da nekretnina koja je predmet ovog postupka, novoformirana čest. zem. 398/1, k.o. Dubrovnik Nova (nastala od čest. zem. 1125/1 i 1125/3, k.o. Gruž u staroj izmjeri) pripada pomorskom dobru. Tuženik navodi da u konkretnom slučaju se radi o upisu oznake pomorskog dobra temeljem zakona, a da je Uredbom o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Gruž te njenom izmjenom iz 2015. obuhvaćena i nekretnina koja je predmet ovog postupka te je po provedbi geodetskog elaborata potvrđenog od Područnog ureda za katastar Dubrovnik 19. listopada 2021., dakle, nakon izmjene Uredbe u zemljišnim knjigama u odnosu na tu nekretninu zatražen i odobren upis oznake pomorskog dobra. Tuženik se poziva na odredbu čl. 6. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (N.N, br. 83/23), članka 4. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama, kao i ranijih odredbi čl. 48., 49. i 50. Pomorskog zakonika (N.N., br. 17/94, 74/94,...) te da pomorsko dobro je opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku, a takva dobra u smislu odredbe čl. 3. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima nisu sposobna biti objektom prava vlasništva i drugih stvarnih prava. Osim toga ističe kako na pomorskom dobru nije se moglo stjecati pravo vlasništva kako po odredbama Pomorskog zakonika (Narodne novine broj 17/94, 74/94, 43/96- čl. 48. i 50. iz kojih odredbi proizlazi da se status pomorskog dobra stječe temeljem samog zakona dok je odluka ministra potrebna samo u slučaju dvojbe o postojanju ovog statusa) tako i Zakona o pomorskom dobru, lukama i pristaništima (Narodne novine broj 19/74, 39/75, 17/77, 18/81), a ni po pravnim pravilima bivšeg Općeg građanskog zakonika koja su se primjenjivala temeljem Zakona o načinu primjene pravnih propisa donesenih prije 6. travnja 1941. (Narodne novine broj 73/91) – pravno pravilo iz § 287. Tužitelj se poziva i na odredbe čl. 52. Ustava Republike Hrvatske i čl.

4. ZPDML, te članak 217. Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (N.N, br. 83/23) kojim je propisano je da su svi upisi prava vlasništva na nekretninama koje su pomorsko dobro po samom zakonu i koje su na temelju zakona i prema prijašnjim propisima bile pomorsko dobro, provedeni do stupanja na snagu tog Zakona nevaljani i bez pravnog učinka te su upisani vlasnici dužni trpjeti upis pomorskog dobra, a odredbama čl. 220. stavak 1. i 2. istog zakona propisano je da pomorsko dobro utvrđeno u skladu sa Zakonom o pomorskom dobru i morskim lukama (»Narodne novine«, br. 158/03., 100/04., 141/06., 38/09., 123/11., 56/16. i 98/19.), za koje je izrađen parcelacijski odnosno geodetski elaborat s ucrtanom granicom pomorskog dobra, upisat će se u zemljišne knjige kao pomorsko dobro, a da upisanim vlasnicima pripada pravo na naknadu kao da je provedeno izvlaštenje pod uvjetima iz članka 10. stavka 5. ovoga Zakona kao i da će nadležno državno odvjetništvo pokrenuti postupak uknjižbe pomorskog dobra iz stavka 1. istog članka u roku od godine dana od dana donošenja Zakona o pomorskom dobru i morskim lukama (N.N, br. 83/23), na temelju akta kojim je granica pomorskog dobra odnosno lučkog područja utvrđena i prijavnog lista koje izrađuje tijelo nadležno za katastar.

3. Tijekom postupka sud je izveo dokaz čitanjem i pregledanjem isprava priloženih u spisu i to: Rješenje Općinskog suda u Dubrovniku 05.04.2024., posl.br.: Z-9901/2023, zemljišnoknjižni izvadak za kat.čest. 398/1 k.o. Dubrovnik Nova, Uredba o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Gruž (NN 6/99), Mišljenje povjerenstva za granice pomorskog dobra od 10.02.1998.. na temelju kojeg je donesena Uredba/99, Generalni plan Dubrovnik i Župa iz siječnja 1969., Izvod iz GUP-a Dubrovnik iz 1980. godine, Provedbeni urbanistički plan Babin Kuk s otokom Daksa iz 1980. godine, povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga za zk.ul. 675 k.o. Gruž, Rješenje Općine Dubrovnik od 28.12.1971., br. UP-02/2-I-6942/1/70, Ugovor o razgraničenju imovinskopravnih odnosa i drugih prava i obveza nastalih zajedničkim poslovanjem i radom u sklopu HTP „Dubrovnik“ br. 037-23793-01/9684 i Ugovor o međusobnim odnosima poduzeća koji su nastali podjelom HTP Dubrovnik br. 037-02/93-01/9685, povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga za zk.ul. 1499 k.o. Gruž, precrt povijesnog katastarskog stanja iz 1959. godine, Odluka Ustavnog suda, broj U-I-22/1987 od 29.04.1987., Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23.11.1994. o suglasnosti na pretvorbu, Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 06.06.1997. o iskazu nekretnina procijenjenih u postupku pretvorbe, Skica predmetnog područja na kojoj su označene nekretnine (žuta boja) i objekti procijenjeni u postupku pretvorbe kako su iskazani u Rješenju HFP-a od 06.06.1997., Odluka Ustavnog suda RH, broj U-I-4445/2008 od 04.10.2011., Odluka Ustavnog suda RH, br. U-IIIB/1373/2009 od 07.07.2009., javno objavljeno pravno shvaćanje Jadranka Juga o primjeni i tumačenju odredbe čl. 217.st. 1. i 2. ZPDML/23, te je sud odredio očevid uz prisustvo vještaka građevinske i geodetske struke koji su izradili svoj pisani nalaz i mišljenje i koje je sud i usmeno saslušao.

4. Predmet spora je najprije ispitati je li predmetna nekretnina pomorsko dobro, odnosno je li pravni prednik tužitelja, društveno poduzeće „NEPTUN“ Hotelsko turističko poduzeće s.p.o. Dubrovnik bilo nositelj društvenog vlasništva s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja na nekretnini koja

odgovara kat.čest. 398/1, opisana kao „Nika i Meda Pucića, STJENOVITA OBALA“, površine 195 m², upisana u zk.ul. 1172 k.o. Dubrovnik Nova u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Dubrovnik, te posljedično ima li tužitelj valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva uz brisanje upisa pomorskog dobra.

5. Sud je uvidom u zk izvadak i rješenje Općinskog suda u Dubrovniku Z-9901/2023 od 5. travnja 2024.g. utvrdio da je sud odbio prigovor tužitelja kao podnositelja prigovora kojom bi ispravio upis u odnosu na predmetnu nekretninu da umjesto pomorskog dobra upiše pravo vlasništva predlagatelja tužitelja, te se upućuje u parnicu.

6. Uvidom u povijesne izvratke iz zemljišne knjige sud je utvrdio da je čest. zem. 1125/1 k.o. Gruž (stara izmjera), koja čini novoformiranu čest.zem. 398/1 k.o. Dubrovnik Nova pod Z.652/60 bila upisana kao društveno vlasništvo, te da je od 1985.g. (upis Z.397/85) nositelj prava vlasništva bilo Hotelsko turističko poduzeće Dubrovnik, a od 1994 uknjiženo (Z-1188/94) kao nositelj prava vlasništva Hotelsko turističko poduzeće Neptun p.o., te od 1997. (Z-2122/97) vlasništvo Hotela Neptun d.d., te od 2007.g. (Z-2419/07) promjenom imena Importane resort d.o.o.

7. Uredbom o određivanju granice pomorskog dobra na dijelu k.o. Gruž (NN 6/99) određeno je kako je nekretnina koja je predmet ovog postupka pomorsko dobro.

8. Propisi koji su uređivali materiju pomorskog dobra su Opći građanski zakonik iz 1812. godine, Uredba o pomorskom javnom dobru iz 1939. godine, Osnovni zakon o iskorištavanju luka i pristaništa (Službeni list SFRJ broj 2/68, Narodne novine broj 52/71 i 52/73), Zakon o pomorskom i vodnom dobru, lukama i pristaništima (Narodne novine broj 19/74, 39/75, 17/77 i 18/81), Pomorski zakonik (Narodne novine broj 17/94, 74/94 i 43/96), Zakon o morskim lukama (Narodne novine broj 108/95 i 97/00) i Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine broj 158/03, 100/104, 141/06, 38/09, 123/11, 56/11 i 98/19), te danas važeći Zakon o pomorskom dobru i morskim lukama (Narodne novine broj 83/23).

9. Pomorsko dobro - more i dio morske obale na kopnu i otocima iznimno je vrijedno opće dobro od interesa za Republiku Hrvatsku i pod njenom osobitom zaštitom sukladno odredbi čl. 52. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine broj 56/90, 135/97, 08/98, 113/00, 124/00, 28/01, 41/01, 55/01, 76/10, 85/10 i 5/14).

10. U prošlosti nije bilo obveze evidentiranja općih dobara u općoj uporabi odnosno pomorskog dobra u zemljišnim knjigama, obzirom da je pomorsko dobro kroz sve propise određeno zakonom, a upis se, kao i kod drugih općih dobara, provodio samo na zahtjev osobe koja za to ima pravni interes. Stoga nekretnina koja je stvarno pomorsko dobro imala je ovaj status i prije provedbe upisa (sudska praksa: VSRH, Revt-386/2015-3 od 26. veljače 2020.). Iako je određeno zakonom, izostanak evidentiranja utjecao je i omogućilo pogrešne

upise prava vlasništva u zemljišnim knjigama, osobito nakon pretvorbe društvenog vlasništva.

11. U konkretnom slučaju predmetna nekretnina je bila u statusu društvenog vlasništva sa kasnije dodijeljenim pravom upravljanja i korištenja (vidljivo iz priloženih rješenja i isprava u spisu), te je pretvorbom procijenjena u vrijednost društvenog kapitala tadašnjeg poduzeća Neptun (Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 23.11.1994. o suglasnosti na pretvorbu i Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 06.06.1997. o iskazu nekretnina procijenjenih u postupku pretvorbe).

12. Sud nije ovlašten određivati granicu pomorskog dobra (crtu u prostoru koja odvaja nekretnine u režimu općeg dobra od nekretnina u vlasničkom režimu) jer to čini javnopravno tijelo u upravnom postupku. Sud je ipak ovlašten utvrđivati da je neka nekretnina u statusu pomorskog dobra. (Sud ne može samostalno odrediti granicu pomorskog dobra isključivo na temelju fotografije i mjerničke skice te se ta granica treba utvrditi u posebnom upravnom postupku. VSRH, Rev-1453/2021-2 od 13. prosinca 2022.) Propisana je nadležnost za utvrđivanje granice pomorskog dobra (odredba čl. 14. ZPDML/03 i čl. 20. važećeg ZPDML/23). Za vrijeme važenja Pomorskog zakonika/94 u slučaju dvojbe granice pomorskog dobra utvrđivala je uredbom Vlada Republike Hrvatske, za vrijeme važenja ZPDML/03 granice je određivalo ministarstvo nadležno za more, kao i sada temeljem važećeg Zakona.

13. Dakle, u vrijeme tužiteljeva stjecanja nekretnine odnosno njegovog pravnog prednika nije moglo biti predmetom valjanog raspolaganja jer predstavlja pomorsko dobro i kao takva nekretnina je u nevlasničkom režimu, bez obzira na upise u zemljišnu knjigu. Obzirom da je pomorsko dobro određeno zakonom, onda za ovaj status nije relevantan upis u zemljišnu knjigu jer je ionako taj upis deklaratoran, a ne konstitutivan.

14. Trgovačka društva nastala pretvorbom društvenih poduzeća s osnove njihovih pravnih prednika na pomorskom dobru i procjene objekata u vrijednost društvenog kapitala nisu mogla steći pravo vlasništva na nekretninama u statusu pomorskog dobra. Čl. 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima je propisano da je trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća po završenoj pretvorbi društvenog vlasništva vlasnik onih nekretnina koje su na dan procjene u vrijednost kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile društveno vlasništvo s pravom upravljanja korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća, koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva. Trgovačko društvo nastalo pretvorbom društvenog poduzeća moglo je steći vlasništvo na nekretnini samo u slučaju da su bile kumulativno ispunjene sve pretpostavke iz odredbe čl. 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Sve i da su nekretnine ili ulaganja u nekretnine procijenjene u vrijednost društvenog kapitala prilikom pretvorbe, a radilo se o nekretnini u statusu pomorskog dobra, nije bila ispunjena ključna pretpostavka - jer opće dobro nije moglo biti predmetom stjecanja vlasništva.

15. Slijedom svega iznesenog, oslanjajući se na prethodno navedena zakonska rješenja, a kako je i provedene dokaze sud cijenio sukladno odredbi čl. 8 Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 – dalje u tekstu: ZPP), te nakon brižne analize svakog tijekom postupka provedenog dokaza za sebe i u međusobnoj korelaciji s ostalim dokazima, a na temelju ocjene sadržaja isprava koje prileže spisu, sud je odlučio kao u toč. I i II izreke presude.

16. Odluka o trošku temelji se na čl. 154.st.1 ZPP. Sud sukladno čl. 155. ZPP i do zaključenja glavne rasprave određeno postavljenom zahtjevu tuženika (l.s. 326), utvrđenoj vrijednosti predmeta spora, te Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (NN br. 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22 i 126/22 dalje: OT) koja se primjenjuje sukladno čl. 41 Zakona o državnom odvjetništvu (NN 67/18, 21/ 22), našao potrebnim za vođenje ovog postupka troškove tuženika. Sud je priznao troškove za sastav odgovora na tužbu 100 bodova (Tar. br. 7 toč. 2. OT-a), u zastupanju po odvjetniku na ročištu gdje se raspravljalo o glavnoj stvari ili se izvodili dokazi dana 11.10.24. i 29.1.25, u iznosu od 100 bodova po ročištu (Tar. br. 9. toč. 1. OT-a), što temeljem Tar.br. 50. OT-a iznosi 600 eura. Stoga prihvaćen je zahtjev za troškom u iznosu 600 eura i odlučeno kao u toč. III izreke presude.

U Dubrovniku, dana 20. ožujka 2025.

Sutkinja:
Katarina Franković

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude je dopuštena žalba. Žalba se izjavljuje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, u roku 15 dana od dana objave presude, ukoliko je stranka bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude, a ukoliko nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude od dana dostave presude pozivom na gornji poslovni broj spisa.