O B R A Z L O Ž E N J E

Uz Prijedlog Zaključka o davanju ovlasti Općinskom načelniku za sklapanje Ugovora o sporazumnom razvrgnuću (diobi) suvlasništva za nekretnine čest zem. 786/2, 786/4, 786/3, 786/6 i 786/8 sve u k.o. Čibača

PRAVNI TEMELJ:

Članak 35. Zakona o lokalnoj i područnoj (regionalnoj) samoupravi ("Narodne novine", broj 33/01, 60/01, 129/05, 109/07, 36/09, 125/08, 36/09, 150/11, 19/13 - službeni pročišćeni tekst, 144/12, 137/15 - službeni pročišćeni tekst, 123/17, 98/19, 144/20) i članak 34. Statuta Općine Župa dubrovačka (''Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka'', broj 8/09, 6/13, 3/18, 4/20, 6/20 – pročišćeni tekst, 5/21, 9/21 – pročišćeni tekst),

Članak 34. stavak 1., alineja 9. Statuta Općine Župa dubrovačka decidirano propisuje, inter alia: „Općinsko vijeće odlučuje o stjecanju i otuđenju pokretnina i nekretnina te raspolaganju ostalom imovinom Općine.“

POKRETANJE POSTUPKA ZA DIOBU SUVLASNIŠTVA:

Pokretanje pitanja razvrgnuća suvlasništva je došao sredinom 2026. godine od strane privatnih vlasnika – fizičkih osoba; gosp. Radovića i gosp. Taslaka (osobe s pravnim interesom) prema Općini Župa dubrovačka, kao jednom od suvlasnika zemljišta u k.o. Čibača.

Na temelju jednoglasno usvojenog Zaključka Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka o sporazumnom razvrgnuću (diobi) suvlasništva za nekretnine u suvlasništvu Općine Župa dubrovačka u k.o. Čibača sa 14. sjednice od 21. kolovoza 2026. godine („Službeni glasnik Općine Župa dubrovačka“, broj 27/26):

I. Prihvaćen je prijedlog Općinskog načelnika za sporazumnim razvrgnućem (diobi) suvlasništva za nekretnine u suvlasništvu Općine Župa dubrovačka u k.o. Čibača sa svim suvlasnicima.

II. Usuglašeno je sa vijećnicima da se predstavljeno sporazumno razvrgnuće suvlasništva se provodi u cilju uređivanja imovinsko-pravnih odnosa između svih suvlasnika na nekretninama u k.o. Čibača, temeljem inicijalnog kupoprodajnog odnosa iz 2007. godine, a s obzirom na nastale razlike u kvadraturama na terenu uslijed izvršenih parcelacija i pogrešne uknjižbe drugih pravnih osoba (Republika Hrvatska).

I. Ovlašćuje se Općinski načelnik tekst Ugovora o razvrgnuću (diobi) suvlasništva staviti na dnevni red sjednice Općinskog vijeća, prije isteka roka od tri mjeseca, uz dobivanje ovlasti potpisivanja Ugovora, nakon što se pribavi sva relevantna dokumentacija i usuglasi tekst Ugovora.

NAPOMENA – PRVI UGOVORNI ODNOS U 2007. GODINI:

Uz usvojeni Zaključak sa 14. sjednice predstavničkog tijela priložena je sva relevantna dokumentacija (Ugovor Radović/Marlais iz 2007. godine – kupnja zemljišta za „potrebe izgradnje nogostupa i parkirališta“ uz ulicu Put dr. Ante Starčevića u k.o. Čibača, naselje Čibača, i pripadajuće skice uz Ugovor, naknadno inicirana i postignuta postignuta Nagodba Državnim odvjetništvom RH u Dubrovniku za mirno razrješenje spora tijekom sredine 2026. godine da se RH isknjižbi sa čestice zemlje koja pripada Općini Župa dubrovačka, provedena uknjižba Općine na idealni dio spornog zemljišta i slično) pa se isti dokumenti neće ponovno dostavljati vijećnicima.

NASTAVAK AKTIVNOSTI IZ KOLOVOZA 2026.:

U sljedećem koraku potrebno je ići u razmatranje i donošenje još jednog akata odnosno **Zaključka Općinskog vijeća Općine Župa dubrovačka kojim će se posebno ovlastiti Općinski načelnik na sklapanje Ugovora o sporazumnom razvrgnuću (diobi) suvlasništva za nekretnine u suvlasništvu Općine Župa dubrovačka u k.o. Čibača sa trenutnim suvlasnicima zemljišta** u suvlasnišptvu s Općinom Župa dubrovačka i to gosp. JOZO RADOVIĆ, OIB: 79010359395, Put dr. Ante Starčevića 102, Čibača, 20207 Mlini, i gosp. JOZO TASLAK, OIB: 74682032989, Između Dolaca 5, Nova Mokošica, 20236 Mokošica,.

Za provedbu novog Prijavnog lista i parcelaciju trebaju se usuglasiti i gđa. ADELAIDA MARLAIS i HRVOJE RADOVIĆ sa provedbom prijavnog lista pa su stavljeni, uz potpisnike gosp. Joza Taslaka i gosp. Joza Radovića, uz Općinskog načelnika Općine Župa dubrovačka.

CILJ I SVRHA:

Cilj i svrha (prijedloga) ugovora je razvrgnuće suvlasništva (suvlasničke zajednice) i zamjena dijelova nekretnina u cilju razrješenja imovinsko pravnih odnosa na predmetnim nekretninama, a na način kako će to biti navedeno u odredbama tog (prijedloga) ugovora.

Na taj način svaki od suvlasnika će moći slobodno raspolagati svojim zemljištem.

KRONOLOGIJA RJEŠAVANJA OVOG KOMPLEKSNOG IMOVINSKO-PRAVNOG PREDMETA:

Predmet dnevnog reda trenutne 16. sjednice Općinskog vijeća je isključivo TEKST (Prijedloga) Ugovora o razvrgnuću (diobi) suvlasničke zajednice, kojim suglasno utvrđuju i popisuju **cijelu kronologiju zbivanja na predmetnim česticama od 2007. godine do danas (2026.):**

- da je Općina Župa dubrovačka Ugovorom o kupoprodaji Klasa: 947-01/07-01/26, UrBroj: 2117/08-03-07-5 od 4. prosinca 2007.g. kupila od Adelaide Marlais i Joza Radovića dio od 46/1424 dijelova čest. zem. 771 SI (404 NI) k.o. Čibača u površini od 46 m2 i dio od 254/2480 dijelova čest. zem. 786/2 SI (405 NI) k.o. Čibača u površini od 254 m2;

- da su kupljeni dijelovi nekretnine označeni i prikazani na skici koja čini sastavni dio ugovora iz prethodne alineje,

- da je u vremenu između sklapanja ugovora iz prve alineje ovog članka i sklapanja ovog ugovora o diobi došlo do brojnih promjena u katastarskom smislu na navedenim nekretninama, i to na način da je došlo do parcelacije nekretnina,

- da je Geodetskim elaboratom izrađenim po zahtjevu Joza Taslaka koji je u zbirci isprava Općinskog suda u Dubrovniku zaveden pod brojem Z. 760/2025 izvršena parcelacija kat.čest.786/3 na način da su nastale kat.čest. 786/3 ORANICA površine 628 m2 i kat.čest. 786/6 ORANICA površine 115 m2 sve k.o. Čibača.

- da nekretnina nastala parcelacijom iz prethodne alineje, a označena kao kat.čest. 786/6 k.o. Čibača dijelom odgovara kupljenim dijelovima čest.zem. 786/2 k.o. Čibača temeljem ugovora iz alineje prve ovog članka, dok ostatak čini cestu,

- da je Geodetskim elaboratom izrađenim po zahtjevu Joza Radovića koji je ovjeren od Područnog ureda za katastar Dubrovnik pod Klasom:932-06/2026-02/454, UrBroj: 541-30-1/6-26-4 od 15.6. 2026.g. predviđena parcelacija kat.čest.786/4 na način da su nastaju

kat.čest. 786/4 POMOĆNA ZGRADA I DVORIŠTE ukupne površine 943 m2 i kat.čest. 786/8 DVORIŠTE površine 176 m2 sve k.o. Čibača.

- da nekretnina nastala parcelacijom iz prethodne alineje, a označena kao kat.čest. 786/8 k.o. Čibača dijelom odgovara kupljenim dijelovima čest.zem. 786/2 k.o. Čibača temeljem ugovora iz alineje prve ovog članka,

- da dio nekretnine označene kao kat.čest. 786/2 k.o. Čibača koji dio je kupljen ugovorom iz alineje prve ovog članka koji nije obuhvaćen dvama elaboratima koji su navedeni u alineji 4. i alineji 6. ovog članka površine 39 m2 sada nalazi u sastavu kat.čest. 786/2 k.o. Čibača i čini pristupni put do zgrade koja se nalazi na predmetnoj čestici,

- da je površina od 39 m2 koja je navedena u prethodnoj alineji uračunata Geodetskim elaboratom izrađenim po zahtjevu Joza Radovića koji je ovjeren od Područnog ureda za katastar Dubrovnik pod Klasom:932-06/2026-02/454, UrBroj: 541-30-1/6-26-4 od 15.6. 2026.g. u novoformiranu kat.čest. 786/6 k.o. Čibača što je vidljivo iz skice ovlaštenog inženjera geodezije,

- da se ovim ugovor ne rješava parcelacija i razriješenje imovinsko pravnih odnosa dijela nekretnine od 46/1424 dijelova čest. zem. 771 SI (404 NI) k.o. Čibača u površini od 46 m2 koji je također kupljen ugovorom iz alineje prve ovog članka,

- da je na nekretnini kat.čest. 771 zk.ul. 233 k.o. Čibača kao suvlasnica upisana Adelaide Marlais i Općina Župa Dubrovačka,

- da su na nekretninama upisanima u zk.ul. 825 i to kat.čest. 786/2 ORANICA, VOĆNJAK ukupne površine 804 m2, kat.čest. 786/3 OKUĆNICA ukupne površine 628 m2, kat.čest. 786/4 ORANICA ukupne površine 1273 m2, kat.čest. 786/6 OKUĆNICA ukupne površine 115 m2, uvodno naznače stranke upisani kao suvlasnici.

Zaključno, radi razvrgnuća suvlasničke zajednice (dioba), Ugovorne strane **suglasno vrše diobu (razvrgnuće suvlasništva) na nekretninama koje su predmet ovog Ugovora na način:**

Ad1) - cjelina prava vlasništva kat.čest.. 786/2 k.o. 306266 Čibača, ORANICA površine 477 m2, voćnjak površine 327 m2, ukupne površine 804 m2, i novoformirana kat.čest. 786/4 k.o. 306266 Čibača, POMOĆNA ZGRADA površine 63 m2, DVORIŠTE površine 880 m2, ukupne površine 943 m2 koja nastaje provedbom prijavnog lista iz čl. 3 ovog ugovora pripadaju u isključivo vlasništvo i posjed **Jozu Radoviću**, radi čega mu Jozo Taslak i Općina Župa Dubrovačka u svrhu razvrgnuća suvlasništva ovim prenose navedeno u vlasništvo,

Ad2) - cjelina prava vlasništva kat.čest. 786/3 k.o. 306266 Čibača OKUĆNICA, ukupne površine 628 m2, pripada u isključivo vlasništvo i posjed **Jozu Taslaku**, radi čega mu Jozo Radović i Općina Župa Dubrovačka u svrhu razvrgnuća suvlasništva ovim prenose navedeno u vlasništvo,

Ad3) - cjelina prava vlasništva kat.čest. 786/6 k.o. 306266 Čibača, OKUĆNICA, ukupne površine 115 m2, oranica 115 m2 i novoformirana kat.čest. 786/8 DVORIŠTE ukupne površine 176 m2 k.o. 306266 Čibača, koja nastaje provedbom prijavnog lista iz čl. 3 pripadaju u isključivo vlasništvo i posjed **Općini Župa Dubrovačka**, radi čega joj Jozo Radović i Jozo Taslak u svrhu razvrgnuća suvlasništva ovim prenose navedeno u vlasništvo.

Ugovorne strane već u posjedu drže nekretnine na način kako im pripadaju ovom diobom.

Na ovaj način se **na jasan i transparentan način**, **u dogovoru i suglasju pravnih stručnjaka (odvjetnika) specijaliziranih za imovinsko-pravna pitanja, i s jedne strane (Općina Župa dubrovačka – odvjetnik Maroje Kolendić) i druge strane (odvjetnik Vedran Gjenero i Ivan Fabijanović za obje fizičke osobe, prvotno na suvlasnika Joza Radovića),** postiglo suglasje u svim odredbama (prijedloga) ugovora oko najpravičnije razdiobe suvlasništva, u skladu sa inicijalnim Ugovorom iz spomenute davne 2027. godine, ali i svim taksativno pobrojanim kronološkim promjenama na predmetnim nekretninama.

ZAKLJUČAK:

Radi se o kompleksnom predmetu imovinsko-pravne tematike, a početak njegovog razmatranja seže desetljeće ili **dva desetljeća unatrag**, i isti zahtijeva angažman nekoliko segmenata općinske administracije, a paralelno, pristižu novi imovinsko-pravni zahtjevi, koji se ne mogu uzeti u razmatranje dok se ne razriješe predmeti starijeg datuma zaprimanja (osim u slučaju čiste situacije i novoformiranih cestica).

S jedne strane, interesi podnositelja zahtjeva su (načelno) legitimni i razumljivo je da isti, kao fizičke osobe, za sebe, svoju obitelj i nasljednike žele najbolje i žele na vrijeme razriješiti status svoje imovine, bilo okrupnjavanjem, formiranjem čiste građevinske situacije, rješavanje suvlasništva i slično.

S druge strane, na strani za Općinu Župa dubrovačka, kao tijela javne vlasti, razrješenje tih predmeta iziskuje dugotrajno vrijeme, potpuni angažman i predanost (stvarne promjene na terenu, promjene zakona, javno savjetovanje, „cjelovito“ razumijevanje imovinsko-pravne tematike, suvlasništva, statuse tzv. „francuskih puteva“, nerazvrstanih cesta, promjene u oblicima čestica, razlike u prikazu statusa čestica u Zemljišniku – zk izvatku (koji vodi nadležni zemljišnoknjižni odjel) i katastru (koji vodi nadležni ured državne geodetske uprave), razlike u staroj izmjeri u odnosu na novu izmjeru, usku pravnu ekspertizu – kroz angažman odvjetnika, pravnih stručnjaka nadležnih za imovinsko – pravna pitanja koje angažira Općina putem ugovora, uključujući u ovom predmetu još i pogrešnu uknjižbu države putem nadležnog Državnog odvjetnika u Dubrovniku na idealni dio čestice u k.o. Čibača koji, po pravnoj osnovi, treba biti vlasništvo Općine Župa dubrovačka Naposljetku, Općina kao javno-pravno tijelo je postigla nagodbu s Državnim odvjetništvom i išlo se na nagodbu, RH je ispisana, a Općina upisana u suvlasnički odnos na predmetnoj čestici pa ne postoji prepreka za diobu suvlasništva, kako je predloženo.

Slijedom navedenog, predlaže se razmatranje i usvajanje u predloženom obliku – **Prijedlog zaključka kojim se dalje izričita ovlast Općinskom načelniku za potpisivanje odnosno za sklapanje Prijedloga ugovora o razvrgnuću (diobi) suvlasništva na česticama u k.o. Čibača, koji je prethodno iskomuniciran i usuglašen sa svim ugovornim stranima i njihovim odvjetnicima**.

Pripremio:

Odsjek općih i pravnih poslova

P r e d l a g a t e l j:

OPĆINSKI NAČELNIK
Marko Miloslavić, v.r.