



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Kennedyev trg 11

P-1593/2024

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

P R E S U D A
I
R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu mr. sc. Maji Josipović, u pravnoj stvari tužitelja VIŠNJA CAR iz Samobora, Tatjane Marinić 5, OIB: 63524266707 kojeg zastupa punomoćnica Ana Uroda, OIB: 56746460901, odvjetnica iz Zagreba, Darwinova 6G, protiv tuženika PRIGORKA d.d. u stečaju, Sesvete, Ulica Ljudevita Posavskog 3, OIB: 44010339796, kojeg zastupa punomoćnik Maja Miljuš, OIB: 89352929961, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Šebetić i partneri iz Zagreba, Ignjata Đorđića 6, radi utvrđenja, nakon održane javne glavne rasprave zaključene dana 29. siječnja 2026. godine u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, s danom objave 24. veljače 2026. godine,

p r e s u d i o j e:

I/ Odbija se tužbeni zahtjev kao neosnovan koji glasi:

"Utvrđuje se da je tužitelj vlasnik nekretnine koja se sastoji od 232. suvlasnička dijela u 16,25/10000 dijela zkčbr. 7247/5 broj D.L. 52, Ljudevita Posavskog, dvorište površine 19657 m² i zgrada, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 površine 4990 m², ukupne površine 24647 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela-lokala br. 203 I kat, D4, površine 21,64 m², upisana u zk.ul. br. 817 k.o. Sesvete Novo ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-232), a što je tuženik dužan priznati i trpjeti da tužitelj u zemljišnoj knjizi ishodi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime uz istovremeno brisanje prava vlasništva upisanog za korist PRIGORKA d.d. u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete, u roku 15 dana od pravomoćnosti presude."

II/ Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku trošak parničnog postupka u roku od 15 dana u iznosu od 5.000,00 €.

r i j e š i o j e:

Odbacuje se tužba kao nedopuštena u dijelu koji glasi:

"Utvrđuje se da nekretnina koja se sastoji od 232. suvlasnička dijela u 16,25/10000 dijela zkčbr. 7247/5 broj D.L. 52, Ljudevita Posavskog, dvorište površine 19657 m² i zgrada, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 površine 4990 m², ukupne površine 24647 m²,

povezano s vlasništvom posebnog dijela-lokala br. 203 I kat, D4, površine 21,64 m², upisana u zk.ul. br. 817 k.o. Sesvete Novo ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-232) nije stečajna masa tuženika PRIGORKA d.d. u stečaju, OIB: 44010339796, Ulica Ljudevita Posavskog 3, Sesvete."

Obrazloženje

1. Tužitelj je ovom predmetu podnio tužbu protiv tuženika navodeći kako je u zk. ul. 817 k.o. Sesvete Novo upisana nekretnina koja se sastoji od 232. suvlasnička dijela u 16,25/10000 zk. čbr. 7247/5 broj D.L. 52, Ljudevita Posavskog, dvorište površine 19657 m² i zgrada, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, površine 4990m², ukupne površine 24647 m², povezano s vlasništvom posebnog dijela-lokala br. 203 I kat, D4, površine 21,64 m², etažno vlasništvo (E-232) s upisanim pravom vlasništva za korist tuženika. Tužitelj se nalazi bilo osobno, bilo putem pravnog prednika u kontinuiranom, poštenom, zakonitom, istinitom, nesmetanom, stalnom i mirnom posjedu predmetne nekretnine od 1997. godine. Ističe da se nalazi u posjedu temeljem Kupoprodajnog ugovora od 25.02.1998 zaključenog s prodavateljem Sandom Jakovljević, a koja je stekla pravo vlasništva i posjedovanje predmetne nekretnine na temelju Ugovora o kupoprodaji broj 207 od 23.12.1997. zaključenog s prednikom tuženika PRIGORKA d.d. Sesvete. Ističe da tužitelj plaća doprinos zajedničke pričuve za predmetnu nekretninu upravitelju MDM upravljanje d.o.o. Tužitelj je stečajnom upravitelju tuženika Damiru Šebetiću uputio Obavijest o izlučnom pravu na predmetnoj nekretnini koju je on zaprimio 19.03.2024. te se na istu u potpunosti oglašio. Smatra da je tužitelj stekao pravo vlasništva temeljem čl. 159. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000 114/2001 79/2006 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, 81/15, 94/17, dalje u tekstu: ZV) i to dosjelošću jer je u zakonitom, istinitom, poštenom, kontinuiranom, stalnom i neometanom posjedu tužitelja i njegova prednika u periodu od 27 godina.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu osporio u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev. Naveo je kako osporava činjenicu da bi tužiteljica bila u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu dugi niz godina. Ističe da je tužiteljica sama u dopisu upućenom stečajnom upravitelju tuženika navela da nikada nije posjedovala lokal u T.C. Sesvete i da ga nije koristila, da nikada nije imala ključ od spornog lokala te da čak kupoprodajni ugovor između tužitelja kao kupca i Sande Jakovljević kao prodavatelja nikada nije vidjela niti potpisala, a da je potpis kupca na kupoprodajnom ugovoru falsificiran, što se može vještačiti. Gospođu Sandru Jakovljević nije nikada upoznala. Navodi da vrijeme potrebno za dosjeloost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a budući da tužiteljica sama tvrdi da nikada nije bila u posjedu nekretnine to je njezin zahtjev neosnovan. Također navodi kako tuženik u svojoj evidenciji nema evidentiran ugovor o kupoprodaji temeljem kojeg bi on predmetni poslovni prostor prodao Sandi Jakovljević, niti ima evidentiranu uplatu na poslovnom računu o plaćanju kupoprodajne cijene te smatra da potvrda poreza na promet nekretnina za 1997. godinu nije dokaz o sklopljenom ugovoru za baš taj konkretan prostor jer se radi o poslovnom centru s velikim brojem manjih poslovnih prostora) niti dokaz da je ista plaćena.

3. U daljnjem tijeku postupka tužitelj je naveo kako je tužiteljica e-mail na koji se tuženik poziva sastavila po kazivanju stečajnog upravitelja Šebetića i to iz razloga što je stečajni upravitelj Šebetić tužiteljici tvrdio da će u slučaju da se odrekne od posjeda i izvanknjižnog vlasništva predmetnog poslovnog prostora ista biti oslobođena od plaćanja naknade za zadržavanje nelegalno izgrađene zgrade u kojoj se predmetni

poslovni prostor nalazi. Isto tako, Šebetić je prethodno sastavio i izjavu o odricanju posjeda za koju je tražio od tužiteljice da je pod kaznenom i materijalnom odgovornošću ovjeri kod javnog bilježnika, što je tužiteljica odbila obzirom na neistinitost navoda da ista nije u posjedu predmetnog poslovnog prostora te njegov izvanknjižni vlasnik. Tužiteljica je putem prisilne naplate podmirila dugovanje s osnove naknade za zadržavanje nelegalno izgrađene zgrade u kojoj se predmetni poslovni prostor nalazi. Nadalje, da je tužiteljica zaista u posjedu predmetnog poslovnog prostora te da je izvanknjižni vlasnik proizlazi iz činjenice da je ista zavedena kod upravitelja zgrade MDM upravljanje d.o.o. za vlasnik, za koji plaća pričuvu te za koji je i platila kao suvlasnik zgrade spomenutu naknadu za nezakonito zadržavanje zgrade. Da je tužiteljica u posjedu predmetnog poslovnog prostora te da je isti stekla temeljem Ugovora o kupoprodaji od 25.02.1998. godine proizlazi iz same činjenice sklapanja Ugovora, kao i činjenice da je ista kao zakupodavac dala predmetni poslovni prostor u zakup trgovačkom društvu TAPO dizajn d.o.o. otprilike tijekom 2005. godine. Također navodi da i Ugovor između Sande Jakovljević i Prigorke d.d. potvrđuje da je tužiteljica u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu nekretnine bilo osobno bilo putem svoje pravne prednice Sande Jakovljević.

4. Tuženik je u daljnjem tijeku postupka naveo da iz priloženog ugovora ne proizlazi činjenica posjeda nekretnine, a niti osnov za stjecanje prava vlasništva, jer ne prileži dokaz o plaćenju kupoprodajnoj cijeni nekretnine. Ne spori da se tužiteljica danas nalazi u posjedu nekretnine te ističe da je tuženik pokrenuo postupak smetanja posjeda protiv tužitelja.

5. U tijeku postupka sud je izvršio uvid u dokumentaciju koja prileži spisu i to Izvatka iz BZP-a (list 4-5 spisa), porez na promet nekretnina (list 6 spisa), Kupoprodajni ugovor (list 7-9 spisa), prijava tražbine u stečajnom postupku s povratnicom (list 11-13 spisa), račun (list 14 spisa), e-mail korespondencija (list 36, 42-46 spisa), Izjava o odricanju posjeda (list 41 spisa), Izvadak po tekućem računu građana (list 47 spisa), fotografije (list 48, 63, 165-168 spisa), prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave, obavijest, račun, opomena pred tužbu (list 49-60 spisa), potvrda o izvršenoj transakciji (list 61-62 spisa), Ugovor o kupoprodaji (list 67-75 spisa), potvrda o izvršenoj transakciji (list 103-106, 155 spisa), rješenje Općinskog suda u Novom Zagrebu (list 107-108 spisa), Izvod iz ovjerovljenih poslovnih knjiga (list 109-112 spisa), prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave (list 113-154 spisa), tužba (list 174-179 spisa), pribavio je podatke od društva MDM-upravljanje d.o.o. iz Sesveta (list 85-89 spisa), pribavio je podatke od Porezne uprave (list 99 spisa), saslušao je tužiteljicu Višnju Car (list 92-94 spisa) i svjedoke Milenko Križanac (list 180-181 spisa) i Sandu Jakovljević (list 193-194 spisa).

6. Tužitelj je na ročištu dana 24. rujna 2025. odustao od dokaznog prijedloga saslušanja svjedoka Luke Stopića, dok je sud odbio dokazni prijedlog tužitelja provođenja očevida radi utvrđenja da je tužiteljica sada u posjedu predmetne nekretnine jer je tuženik učinio nespornom tu činjenicu pa bi provođenje očevida uz prisustvo vještaka samo dovelo do produljenja tijeka trajanja postupka i nepotrebno povećanja troškova postupka. Nadalje, valja napomenuti da je tužitelj predložio da se provede očevid i na okolnost identifikacije same nekretnine, međutim između stranaka ta činjenica nikada nije bila sporna, slijedom čega je taj dokaz nepotreban za vođenje ove parnice i nepotrebno bi povećao troškove postupka.

7. Nadalje, valja navesti da je tužitelj na ročištu za glavnu raspravu 13.11.2025. predložio saslušanje svjedoka Mladena Pavlovića i Ilije Blažanovića na okolnost posjeda tužiteljice i na okolnost činjenice da tuženik nije u posjedu predmetne nekretnine ni sada niti prije 18.09.2025.

8. Sud nije uzeo u obzir ove dokazne prijedloge te je odlučio da ih ne provodi obzirom da je tužitelj iste predložio nakon zaključenja prethodnog postupka, a koji je zaključen na ročištu dana 05.02.2025.

9. Sukladno čl. 299. ZPP-a propisano je da su stranke dužne već u tužbi i odgovoru na tužbu, a najkasnije na pripremnom ročištu iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve, predložiti dokaze potrebne za utvrđivanje iznesenih činjenica te se izjasniti o činjeničnim navodima i dokaznim prijedlozima protivne stranke, a da mogu tijekom glavne rasprave iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze samo ako ih bez svoje krivnje nisu mogle iznijeti, odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka. Nove činjenice i nove dokaze koje su stranke iznijele, odnosno predložile tijekom glavne rasprave protivno stavku 2. ovoga članka sud neće uzeti u obzir.

10. Kako je tužitelj predložio na ročištu za glavnu raspravu nove svjedoke koji bi trebali potvrditi posjed tužiteljice, ovaj sud je ocijenio da su se isti svjedoci mogli predložiti i u odgovoru na tužbu pa sve do zaključenja prethodnog postupka tako sud iste dokazne prijedloge nije uzeo u obzir. Naime, sama činjenica što je kasnije tuženik podnio tužbu za smetanje posjeda ne mijenja na stvari da tužitelj u ovom postupku treba dokazati svoj posjed. Tužitelj tijekom postupka nije posebno obrazložio zašto ranije nije mogao predložiti ove svjedoke.

11. Cijeneći rezultate dokaznog postupka, kako svaki dokaz zasebno tako i sve dokaze zajedno, a na osnovi odredbe čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/94, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/2022, 155/2023, 146/25; dalje u tekstu ZPP) ovaj sud došao je do uvjerenja da su tužbeni zahtjev tužitelja djelomično neosnovani, a djelomično nedopušteni.

12. Prvi tužbeni zahtjev odnosi se na utvrđenje da je tužitelj stekao vlasništvo dosjelošću na predmetnoj nekretnini.

13. Iz ZK izvadak razvidno je kako je na nekretnini upisanoj u zk.ul. 817 k.o. Sesvete Novo, kčbr. 7247/5 broj D.L. 52, Ljudevita Posavskog, dvorište površine 19657 m² i zgrada, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, površine 4990m², ukupne površine 24647 m², povezano s vlasništvo posebnog dijela-lokala br. 203 I kat, D4, površine 21,64 m², etažno vlasništvo (E-232) upisano vlasništvo tuženika.

14. Iz Ugovora o kupoprodaji (list 67-75 spisa) razvidno je da je isti sklopljen 23.12.1997. između Sande Jakovljević kao kupca i Prigorka d.d. Sesvete (pravnog prednika tuženika) kao prodavatelja vezano za prostor u objektu Trgovački centar – Tržnica Sesvete u Sesvetama na kč.br. 7247/5 k.o. Sesvete i to broj prostora SK01 na prvom katu sjever. Istim ugovorom Sanda Jakovljević je kupila prostor u roh-bau fazi i to za cijenu od 43.320 DEM i to na način da dio od 10.000 DEM uplati na račun prodavatelja, a ostali dio se plaća prema ugovoru o asignaciji od 23.12.1997. zaključenim između prodavatelja, kupca i poduzeća DINO SAN d.o.o. Prodavatelj se obvezao da će lokal izgraditi do 30.12.1997. Navedeni ugovor ima istaknut štambilj Ministarstva financija-Porezne uprave, Ispostava Sesvete Klasa: UP/I-410-20/97-01/1634, Ur. broj: 513-07-01-09-97-1 kojim je navedeno da porez na promet nekretnina iznosi 7.689,30 kn na utvrđenu osnovicu od 153.786,00 kn. U istom štambilju rubrike koje govore da je porez na promet nekretnina plaćen su nepopunjene te uz štambilj ne postoji potpis ovlaštene osobe.

15. Sud je pribavio podatke od Porezne uprave (list 99 spisa) u kojem se navodi kako Sanda Jakovljević, OIB: 62200815540 nije evidentirana kao obveznik poreza na promet nekretnina temeljem Ugovora 207 od 23.12.1997. (prodavatelj Prigorka d.d. Sesvete) te također da nije plaćen porez na kupnju poslovnog prostora temeljem istog.

16. Iz Kupoprodajnog ugovora (list 7-9 spisa) razvidno je da je isti sklopljen 25.02.1998. između Sande Jakovljević kao prodavatelja i Višnje Car kao kupca vezano

za kupoprodaju ranije navedenog prostora (lokala na prvom katu) i to za kupoprodajnu cijenu od 43.320 DEM. U istom je navedeno kako kupac stupa u posjed odmah po potpisu ugovora te da je ovlašten kupac izvršiti uknjižbu prava vlasništva kupljene nekretnine. Na istom ugovoru javni bilježnik Branko Jakić je potvrdio da je Sanda Jakovljević u njegovoj nazočnosti potpisala ugovor te da je utvrdio identitet uvidom u putovnicu 06702583 Zagreb. Navedeni ugovor ima istaknut štambilj Ministarstva financija-Porezne uprave, Ispostava Sesvete Klasa: UP/I-410-20/98-01/2566, Ur. broj: 513-07-01-25-98-1 kojim je navedeno da porez na promet nekretnina iznosi 7.690,00 kn na utvrđenu osnovicu od 153.800,00 kn. Također je potvrđeno da je porez na promet nekretnina plaćen 14.05.1998.

17. Uvidom u Porez na promet nekretnina za 1997. Porezne uprave Ispostave Sesvete, razvidno je da je isto izrađeno 01.12.2006. da se odnosi na obveznika (stjecatelja) Sanda Jakovljević vezano za nekretninu šifre 133, za kupoprodaju poslovnog objekta i to poslovnog prostora površine 21,66 m² od Prigorke d.d. u k.o. Sesvete, da je procjena izvršena 30.12.1997., da je ugovor od 23.12.1997., da je ugovorena cijena 153.786,00 kn, a porez iznosi 7.689,30 kn.

18. Iz prijave tražbine u stečajnom postupku s povratnicama razvidno je da je tužiteljica prijavila u stečaj nad Prigorkom d.d. izlučno pravo na predmetnom poslovnom prostoru navodeći da je stečeno pravo vlasništva dosjelošću.

19. Iz računa i opomena pred tužbu (list 14, 59, 60 spisa) kao i Izvoda iz ovjerenih poslovnih knjiga (list 109-112 spisa), razvidno je da je tužiteljica dužena za plaćanje zajedničke pričuve vezano za predmetni poslovni prostor.

20. Iz prijedloga za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave od 04.09.2023. i obavijest, razvidno je da je pokrenuta ovrha protiv ovdje tužiteljice radi naplate dugovanja temeljem naknade za zadržavanje nelegalno izgrađene zgrade (list 49-58 spisa), dok je iz potvrda o izvršenoj transakciji (list 61-62 spisa) i izvotka po tekućem računu (list 47) razvidno je da je isto naplaćeno od tužiteljice.

21. Iz prijedlog za ovrhu na temelju vjerodostojne isprave (list 113-154 spisa) od 23.01.2025. razvidno je da je protiv ovdje tužiteljice pokrenuta ovrha radi naplate zajedničke pričuve, dok je iz potvrda o izvršenoj transakciji (list 103-106, 155 spisa), razvidno je da tužiteljica 12.09.2025. plaćala zajedničku pričuvu, dok je dana 26.06.2025. izvršila uplatu društvu MDM-upravljanje d.o.o., no nije jasno na što se ista odnosi.

22. Iz podatka pribavljenih od društva MDM-upravljanje d.o.o. razvidno je da je tužiteljica upisana u njihove knjige kao suvlasnik, da su oni naslijedili taj podatak od prijašnjeg upravitelja, ali da upravitelj MDM-upravljanje d.o.o. nije u posjedu dokumentacije kojom se dokazuje je li Sanda Jakovljević kupila predmetni lokal od Prigorke d.d. i je li u cijelosti podmirila kupoprodajnu cijenu prema Prigorki d.d., no da je u posjedu e-maila koji tužiteljica uputila stečajnom upravitelju Prigorke d.d. u kojem navodi da prostor nikada nije koristila, da nikada nije imala ključ od istog i da nikada nije vidjela kupoprodajni ugovor sklopljen sa Sandom Jakovljević.

23. Iz e-mail korespondencije (list 36, 42-46 spisa) razvidno je da se tužiteljica obratila stečajnom upravitelju tuženiku dana 14.02.2024. te zamolila ako može provjeriti da li se kod njega nalazi kupoprodajni ugovor kojim je Prigorka d.o.o. prodala lokal br. 203, 1. kat D4, površine 2164 m² na ime Sande Jakovljević kao i da li ima kupoprodajni ugovor između tužiteljice i Sande Jakovljević u vezi istog lokal. Potom se tužiteljica obratila stečajnom upravitelju tuženika dana 16.02.2024. u kojem mu dostavlja dokumentaciju vezanu za TS Sesvete d.o.o. te u kojem izjavljuje da odgovorno tvrdi da nikada nije posjedovala lokal u TC Sesvete, da ga nikada nije koristila, nikada nije imala ključ od spornog lokala, čak i kupoprodajni ugovor između nje kao kupca i Sande

Jakovljević kao prodavatelja nikada nije vidjela niti potpisala. Nadalje, je navela da je njezin potpis falsificiran na kupoprodajnom ugovor, da nikada nije posjedovala kupoprodajni ugovor i da joj TC Sesvete uporno šalje fakture za zajedničku pričuvu, a da je sada dobila i opomenu pred tužbu, da se ona nije žalila na prijedlog za ovrhu jer da nije vjerovala da je to uopće moguće jer je lokal u stečajnoj masi Prigorke d.o.o. Istaknula je da u popisu vlasnika TC Sesvete ona ne postoji i da moli stečajnog upravitelja da joj pomogne riješiti situaciju.

24. Iz maila od 26.02.2024. razvidno je da je stečajni upravitelj zamolio tužiteljicu njezin OIB i adresu stanovanja radi izrade Izjave da nije u posjedu lokala i ujedno joj je naveo da je on obaviješten da je tužiteljica 12.12.2006 pokušala prenijeti s Prigorke d.d. na sebe pravo vlasništva lokala, ali da je odbijena i da se iz tog razloga ona vodi kao nezakoniti posjednik.

25. Iz Izjava o odričanju posjeda (list 41 spisa) razvidno je da se ista odnosi na tužiteljicu kojom izjavljuje da je sklopila 25.02.1998. ugovor radi kupnje poslovnog prostora površine 21,66 m² br. SK01 u objektu Trgovački centar-Tržnica Sesvete izgrađen na k.č. br. 7247/5 koji predstavlja lokal u fazi roh-bau na prvom katu-sjever trgovačko centra, da je predmetni lokal bio u vlasništvu Prigorke d.d. i da nije nikada koristila predmetni lokal te da se tom izjavom odriče prava na posjed i vanknjižno vlasništvo, kao i da tu izjavu daje u svrhu da se ona registrira kod upravitelja trgovačkog centra da nije korisnik ni vlasnik lokala te da im preda slobodan od osoba i stvari u posjed vlasnika Prigorke d.d. u stečaju. Navedena izjava nije potpisana.

26. Iz fotografija dostavljenih u spis (list 48, 63, 165-168 spisa) razvidno je da iste prikazuju prostor izvana te da na vratima stoji naljepnica TAPO te da se na staklenim stijenama nalaze plastične unutarnje žaluzine.

27. Iz tužbe od 20.10.2025. (list 174-179 spisa) razvidno je da je ovdje tuženik tužio ovdje tužiteljicu radi smetanja posjeda u predmetnom poslovnom prostoru.

28. Nadalje, sud je saslušao tužiteljicu Višnju Car koja je navela da je kupila ovaj predmetni lokal čini joj se u veljači 1998. od Sande Jakovljević i da joj je ona dala ključ te je ušla u posjed istog lokala. U njemu je planirala imati butik s odjećom jer je takav butik imala i u Importane centru, no međutim došlo je do propadanja centra i butik nikada nije zaživio. U periodu od 2003. do 2006. u najmu je bilo društvo TAKO d.o.o. koji je prodavao stolice. Nakon toga je ona u tom lokalu držala svoje stvari od doma, npr. pancerice, skije i slično i taj lokal je služio kao skladište. Ona je bila izvan knjižni vlasnik. Od 2006. ovaj lokal je ušao u stečajnu masu PRIGORKE. Ona je u jednom trenutku htjela da se ovaj lokal izluči iz stečajne mase pa je slala e-mail i zapravo je tražila ugovor koji je sklopljen između Sande Jakovljević i PRIGORKE, a kojim ugovorom je Sanda Jakovljević kupila taj lokal. Razgovarala je sa stečajnim upraviteljem koji je bio jako neugodan prema njoj. Tražio je od nje da napiše izjavu i ona je napisala izjavu u kojoj je lagala da se ne nalazi u posjedu predmetnog lokala. Nakon što mu je dostavila tu izjavu i nazvao ju je i rekao da se tako ne piše izjava pa joj je on dostavio primjerak u kojoj piše da se ona odriče tog lokala. Ona se u tom trenutku htjela odreći lokala i bila je očajna i htjela sam da netko preuzme plaćanje troškova za taj lokal. Prošle godine došla joj je ovrha za naplatu legalizacije zgrade po kojoj joj je naplaćeno oko 1.440,00 €. Ona je u mirovini i taj iznos je za nju preveliki. Vezano za ovu izjavu koju je potpisala u njoj je pisalo da tu izjavu daje pod materijalnom i kaznenom odgovornosti te se ona prepala i onda je angažirala ovdje prisutnu odvjetnicu koja joj je pribavila iz arhive ugovor između Sande Jakovljević i PRIGORKE, a koji se tiče kupoprodaje predmetnog lokala. Njoj nitko nije osporavao posjed predmetnog lokala niti je itko tražio da se ona iz tog lokala iseli. Upravitelj tržnog centra nju drži za vlasnika tog lokala jer joj šalje svaki mjesec račune vezano za održavanje. Njezin muž 2006. je pokušao upisati nju kao

vlasnicu u zemljišne knjige, no međutim nije uspio jer nisu imali ugovor između Sande Jakovljević i PRIGORKE. Smatra da nije bitno da se upiše u zemljišne knjige, jer je bila izvanknjižni vlasnik. Društvo TAPO je njoj plaćalo najam za lokal. Prijavu u stečaj za izlučenje ovog lokala dala je čini joj se prošle godine. Po njenom saznanju PRIGORKA je u stečaju od 2006. godine. Vezano za izjavu napisanu u e-mailu od 16.02.2024. na listu 36 spisa navela je da ju je napisala sama jer je bila u tom trenutku očajna i htjela je da agonija od 28 godina završi te je u tom trenutku shvatila da ukoliko je lokal ušao u stečajnu masu da bi onda trebala PRIGORKA i preuzeti na sebe sva plaćanja u smislu održavanja i da njoj vrati što joj je ovršeno 1.440,00 € pa je iz tog razloga potpisala tu izjavu. Ona je sa Sandom Jakovljević sklopila ugovor o kupoprodaji, no međutim sada ne zna tko ju je spoji s njom obzirom da je prošlo mnogo vremena. Najvjerojatnije njezin bivši suprug.

29. Iz iskaza Milenka Križanac proizlazi kako on radi u društvu koje upravlja sa zgradom na adresi Sesvete, Ljudevita Posavskog 3 od 2018. te u trenutku kad su preuzeli upravljanje zgradom ovaj sporni lokal je bio prazan. U njega nitko nije ulazio i oni nisu imali ključeve od tog prostora. Unazad možda dva mjeseca gospođa Višnja Car je došla sa bravarom te je promijenila bravu na ovom lokalu i ušla u posjed lokala. Taj prostor ima koliko mi se čini rolete pa se ne vidi unutra da li ima kakvih stvari, no međutim cijeli ovaj period u taj prostor nije nitko ulazio. Njegovo društvo brine o održavanju cijelog Centra te ga čiste. U tom lokalu nikad nije bio. Kada je Višnja Car mijenjala bravu on nije zvao policiju niti zaštitare i to iz razloga zašto što je ta gospođa oprije nekih godinu ili dvije došla kod njih i rekla da je izgubila ključeve od tog lokala. Nije vidio da je Višnja Car unosila neke stvari nakon što je promijenila bravu. Za vrijeme dok su mijenjali bravu Višnja Car i njezin bravar su dolazili kod njih napuniti bateriju za bušilicu što im je dopustio. On je Višnju Car upoznao prvi puta prije godinu ili dvije. Nije poznavao njezinog supruga. On je u tom Centru bio i prije nego što je postao direktor društva MDM UPRAVLJANJE d.o.o. Radio je prije toga u zaštitarskoj tvrtki. Društvo TAPO DIZAJN mu je poznato. Viđao je u ovom Centru direktora TAPO DIZAJN. Nije mu poznato da bi društvo TAPO DIZAJN bilo u zakupu spornog prostora. Kada mu se predočava fotografija na listu 165. spisa naveo je da je viđao ovu naljepnicu društva TAPO DIZAJN u Centru, no da je to društvo unutar Centra selilo iz prostora u prostor u više navrata. On je u ovom Centru utorkom i četvrtkom od 9-12 sati te u ostalim danima po potrebi. U odnosu na ovaj prostor pričuva se naplaćuje od Višnje Car. Ona to jedno vrijeme nije plaćala pa se pričuva naplatila putem ovrhe. Višnju Car su oni kao dužnika pričuve za predmetni lokal naslijedili od ranijeg društva koje je bilo upravitelj te zgrade. Oni od tog ranijeg društva nisu dobili nikakvu dokumentaciju jer je vlasnik umro pa su zatekli određenu dokumentaciju vezanu za zgradu u prostorijama pa tako i evidenciju u kojoj je bila za ovaj predmetni prostor zavedena Višnja Car. PRIGORKA u ovoj zgradi ima jako puno lokala. Inače kada vlasnici dokaze u svoje lokale nisu se dužni njemu javiti. Nije mu poznato je li PRIGORKA pozvala policiju zbog promjene brave na predmetnom lokalu. Centar je popunjen negdje 10%-15% i ima ukupno 180 lokala. Uglavnom su lokali prazni ili se koriste kao skladišta, a oni nemaju ključeve od PRIGORKINIH lokala.

30. Iz iskaza Sande Jakovljević razvidno je da je ona prije nekih 25 godine i više kupila tri lokala u predmetnom centru od PRIGORKE koja je bila upisana kao vlasnik. Te lokale je kupila prije završetka gradnje i potpisivali su ugovor u hotelu PHOENIX. Od ta tri lokala dva je prodala, no međutim sada ne zna kome je prodala te lokale. Jedan lokal je ostavila sebi i to je lokal oznake SP 20. Za sva ta tri lokala koje je kupila platila je porez Poreznoj upravi. Kada joj se predočava kupoprodajni ugovor na listu 7. do 9. spisa svjedokinja je navela da joj on uopće ništa ne znači i da bi potpis možda mogao biti moj, no međutim ova dva lokala koja je ona prodavala, prodala je dvoma mlađim

muškarcima. Niti jedan lokal nije prodala ženi niti je vidjela ikakvu ženu. Te ugovore vezano sa prodajom ova dva poslovna lokala ima u svojoj evidenciji. Kupcima kojima je prodala lokal predala je ključeve. Sada joj nije poznato ime Danijel Car. Ona u tim lokalima nije držala ništa kao što ne drži ni u ovom lokalu koji joj je ostao u vlasništvu. Napomenula je da netko očito ima ključeve od svih tih lokala jer je ona u jednom trenutku u svom lokalu zatekla nekakve kutije koje je netko unio. Ne zna da li drugi vlasnici drže kutije ili stvari u svojim lokalima jer s njima nije u kontaktu. Nije joj poznato ime Miljenko Križanac. Inače slabije pamti imena i bolje ljude pamti po izgledu odnosno licima ili boji glasa. Nadalje, navela je da joj u sudnici nitko nije poznat od prisutnih osoba. U trenutku kada je ona kupila ova tri lokala ti lokali su bili pred samim završetkom no kada je ova dva lokala prodavala ti lokali su bili završeni. Ona je isti dan išla kod javnog bilježnika gdje su sklopili ugovore o kupoprodaji i morala je platiti kupoprodajnu cijenu prije nego što je dobila ugovore o kupoprodaji. Sada se ne sjeća je li platila u gotovini ili putem računa. Potom je isti dan nakon toga otišla u Hotel Phoenix gdje je dobila ključeve od sva tri lokala. Kupoprodajne cijene je platila odjednom, ali ponavlja nije sigurna je li platila u gotovini ili putem računa. Platila je porez na nekretnine za sva tri lokala i nisu se sastavljali zapisnici o primopredaji. Čini joj se da je porez platila u istom tjednu ili kroz periodu od 7 do 8 dana. Društvo DINOSAN je njezino bivše društvo. Kada joj se predočava ugovor na listu 67. do 75. spisa potvrdila je da se na njemu nalazi njezin potpis i da se isti radi o poslovnom prostoru na 1. katu. Na ove lokale se nije uknjižila kao vlasnik jer nekretnina nije bila etažirana. Vezano za ova dva lokala koja je prodala navela je da su bili došli muškarci vezano za kupoprodaju tih lokala, no napominje kako je prošlo već cca 30 godina od tada.

31. U odnosu na tužbeni zahtjev koji se odnosi na utvrđenje da je tužiteljica stekla vlasništvo na predmetnoj nekretnini dosjelošću, valjalo je primijeniti odredbe čl. 159. ZV-a koji propisuje da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari (stavak 1.). Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (stavak 2.). Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (stavak 3.). Samostalni posjednik stvari u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, steći će dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov zakonit, istinit i pošten, ili barem pošten, samostalni posjed neprekidno trajao dvostruko vrijeme od onoga iz stavaka 2. i 3. ovoga članka (stavak 4.).

32. U smislu odredbe čl. 160. st. 2. ZV-a u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici sadašnjega posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici.

33. Posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed). Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja. Posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevarom, ili zlouporabom povjerenja, postaje miran kad osobi od koje je tako pribavljen prestane njezino pravo da štiti svoj posjed koji joj je tako oduzet. Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga

posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada (čl. 18. st. 1., 2. i 3. ZV-a).

34. Sukladno odredbi čl. 18. st. 5. ZV-a posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

35. Pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću (kvaliteta i trajanje posjeda, sposobnost posjednika biti vlasnikom stvari te sposobnost stvari da bude u vlasništvu) moraju biti ispunjenje već u vrijeme podnošenja tužbe.

36. Temeljem provedenog dokaznog postupka sud je utvrdio kako je Sanda Jakovljević kupila tri lokala od društva Prigorka d.d., sklopila je tri kupoprodajna ugovora i za sva 3 lokala je dobila ključeve. Dva od tri kupljena lokala je prodala dalje, a jedan lokal je zadržala za sebe. Sanda Jakovljević navodi da je u odnosu na sva 3 lokala platila porez, no međutim iz dokaza u spisu ne proizlazi da bi bio plaćen porez za predmetni lokal. Naime, u spisu postoji obračunat poreza za Sandu Jakovljević (list 6), no međutim iz istog nije razvidno je li se isti odnosi na predmetni lokal, a posebice imajući na umu očitovanje Porezne uprave (list 99 spisa) u kojem porezna navodi da Sanda Jakovljević nije evidentirana kao obveznik poreza na promet na nekretnini temeljem Ugovora 207 od 23.12.1997., a kojim je Sanda Jakovljević kupila predmetni lokal, što je i sama potvrdila nakon uvida u njega. Tužiteljica navodi kako je ona kupila predmetni lokal od Sande Jakovljević i da je od nje dobila ključeve. U spis je dostavljen Kupoprodajni ugovor između nje i Sande Jakovljević sklopljen 25.02.1998. na kojem je javni bilježnik ovjerio potpis Sande Jakovljević te utvrdio njezin identitet uvidom u Putovnicu. Sanda Jakovljević uvidom u isti ugovor je navela kako joj taj ugovor ništa ne znači, no da bi potpis možda mogao biti njezin, no u svojem iskazu svjedokinja tvrdi da je ona svoje lokale prodala mlađim muškim osobama te da je njima dala ključeve od lokala, a da nije prodala ženskoj osobi lokal niti je ikakvu žensku osobu vidjela. Tužiteljicu nije prepoznala kada ju je vidjela u sudnici. Također valja napomenuti da je tuženik osporio da bi bile isplaćene kupoprodajne cijene za predmetni lokal. Sanda Jakovljević u svojem iskazu nije bila sigurna na koji način je platila lokal da li uplatom u gotovini ili na račun, dok tužiteljica uopće u svojem iskazu nije ni navela da je platila lokal iako je tuženik osporio da je isti lokal plaćen.

37. Nadalje, utvrđeno je da je tužiteljica 2006. pokušala upisati svoje pravo vlasništva u zemljišne knjige na predmetnom lokalu, no međutim isti prijedlog je odbijen (što je razvidno iz ZK izvatka), a prema iskazivanju tužiteljice razvidno je da je odbijen jer nije imala ugovor između Sande Jakovljević i Prigorke d.d. Valja napomenuti da je tužiteljica kupila isti lokal od osobe koja nije zemljišno knjižni vlasnik lokala, da je kao vlasnik lokala bilo upisano društvo Prigorka d.d., a danas tuženik kao pravni slijednik. Također iz ZK izvatka je razvidno da je 2021. zabilježeno u zemljišnim knjigama da se u odnosu na predmetni lokal vodi spor na Općinskom sudu u Sesvetama između tužitelja Vlade Kolak i tuženika Prigorka d.d. vezano za utvrđenje prava vlasništva. Dakle od 2021. je tužiteljica mogla jasno znati da u odnosu na predmetni lokal postoje još neke osobe koje pretendiraju da se utvrdi njihovo pravo vlasništvo te je u tom trenutku imala dovoljno razloga posumnjati da joj ne pripada pravo na posjed predmetnog lokala.

38. U ovom postupku nije utvrđeno da je Sanda Jakovljević platila predmetni lokal društvu Prigorka d.d., niti je utvrđeno da je tužiteljica platila predmetni lokal Sandi Jakovljević, kao ni da bi Sanda Jakovljević predala ključeve predmetnog lokala tužiteljici pa da bi joj time predala i posjed lokala. Naime, kao što je već navedeno tužiteljica je navela da je od Sande Jakovljević dobila ključeve od lokala, dok je Sanda Jakovljević navela da je ona prodala lokal muškoj osobi, kojoj je predala ključeve, a ne ženskoj osobi. Sud je u tom dijelu prihvatio iskaz svjedokinje Sande Jakovljević kao osobe koja nije zainteresirana za ishod ovog postupka. Također valja napomenuti da je u postupku

utvrđeno kako je tužiteljica u mailu poslanom stečajnom upravitelju tuženiku navela da nikada nije posjedovala lokal u TC Sesvete, da ga nikada nije koristila, nikada nije imala ključ od spornog lokala, čak i da je kupoprodajni ugovor između nje kao kupca i Sande Jakovljević kao prodavatelja nikada nije vidjela niti potpisala i da je njezin potpis falsificiran na kupoprodajnom ugovor. Tužiteljica je potom u postupku navela da je u tom mailu lagala jer da je htjela da netko drugi plaća troškove održavanja za predmetni lokal, što nije ponašanje od osobe koja se identificira kao vlasnik neke nekretnine. Sama činjenica da je tužiteljica zadužena za plaćanje zajedničke pričuve na upućuje na to da je njezin posjed nekretnine pošten i zakonit.

39. Iako između stranaka nije sporno da je tužiteljica sada u posjedu predmetne nekretnine, valja navesti da u postupku nije utvrđeno da bi ona taj posjed stekla od Sande Jakovljević nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji istog, a niti je utvrđeno kada ga je točno stekla.

40. Slijedom svega navedenog sud nije utvrdila da bi tužiteljica stekla pravo vlasništva dosjelošću na predmetnoj nekretnini pa je sud cijenio neosnovani tužbeni zahtjev u tom dijelu te je odlučio kao pod točkom I/ izreke ove presude.

41. U odnosu na dio tužbenog zahtjeva kojim tužiteljica traži utvrđenje da predmetna nekretnina ne spada u stečajnu masu tuženika valja reći da u tom dijelu tužba nije dopuštena. Naime, u pogledu dopuštenosti tužbe za utvrđenje Zakon o parničnom postupku određuje da tužitelj može u tužbi tražiti da sud samo utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave, s time da se takva tužba može podići kad je to posebnim propisima predviđeno, kad tužitelj ima pravni interes da sud utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave prije dospelosti zahtjeva za činidbu iz istog odnosa ili kad tužitelj ima kakav drugi pravni interes za podizanje takve tužbe (čl. 187. st. 1. i 2. ZPP-a).

42. Tužbenim zahtjevom kojim se zahtijeva utvrđenje da predmetna nekretnina ne ulazi u stečajnu masu tuženika, a kako se radi o utvrđenju određene činjenice, a ne o utvrđenju postojanja ili nepostojanja određenog prava ili pravnog odnosa, to je tužbu u tom dijelu valjalo odbaciti kao nedopuštenu.

43. Osim toga, pored tužbenog zahtjeva koji glasi na utvrđenje prava vlasništva na predmetnim nekretninama, što samo po sebi isključuje mogućnost da te nekretnine budu dio stečajne mase tuženika, tužiteljica nema pravni interes za podnošenje tužbenog zahtjeva kojim se zahtijeva utvrđenje da predmetna nekretnina ne ulazi u stečajnu masu tuženika (slično i u odluci VTS RH Pž-4451/2025-2). Stoga je valjalo odlučiti kao u izreci ovog rješenja te odbaciti tužbu u tom dijelu.

44. Kako je tuženik u cijelosti uspio u sporu, to mu je sukladno čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a pripada i pravo na naknadu troškova postupka u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne Novine, broj 138/23 i 107/25, dalje: Tarifa), a prema vrijednosti predmeta spora.

45. Sud je po prigovoru tuženika odredio vrijednost predmeta spora u iznosu od 22.150,00 € sukladno odredbi čl. 40. st. 3. ZPP-a. Tužitelj je u ovom postupku postavio tužbeni zahtjev za utvrđenjem prava vlasništva u odnosu na predmetnu nekretninu i tužbeni zahtjev na utvrđenje da ista nekretnine ne spada u stečajnu masu te je označio da vrijednost predmeta spora iznosi 1.330,00 €. Tuženik je prigovorio da je vrijednosti predmeta spora premalo određena te je naveo da bi ista trebala biti određena u vrijednosti kupoprodajne cijene iz ugovora o kupoprodaji za koji tužiteljica navodi da je temeljem istog stekla pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini. Sud je prihvatio argumentaciju tuženika obzirom da se tužbeni zahtjev odnosi na utvrđenja prava vlasništva na nekretnini stoga je vrijednost nekretnine bila primjerena vrijednost

predmeta spora. Kako bi za utvrđenje vrijednost nekretnine bilo potrebno provesti vještačenje, što nije oportuno ni ekonomično, tako je sud odredio vrijednost predmeta spora u iznosu kupoprodajne cijene što je bilo 43.320,00 DEM, a što preračunato u eure iznosi 22.150,00 €.

46. Tuženiku je tako priznat trošak sastava odgovora na tužbu u iznosu od 500,00 € (Tbr. 7/1 i Tbr. 54 Tarife), trošak sastava podnesaka od 20.01.2025., 25.09.2025. i 13.11.2025. svaki u iznosu od 500,00 € (Tbr. 8/1 i Tbr. 54 Tarife) te trošak zastupanja na ročištima 05.02.2025., 14.05.2025., 24.09.2025., 13.11.2025 i 29.01.2025. za svako iznos od 500,00 € (Tbr. 9/1 i Tbr. 50 Tarife), što je ukupno 4.000,00 €, što uvećano za PDV sukladno Tbr. 46. Tarife iznosi sveukupno 5.000,00 € pa je odlučeno kao pod točkom II/ izreke ove presude.

U Zagrebu 24. veljače 2026. godine

S u d a c:
mr. sc. Maja Josipović

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude stranke su ovlaštene izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka pisanog otpravka presude odnosno od dana objave presude ukoliko uredno pozvana stranka nije pristupila na ročište za objavu i to u dva primjerka za sud i po jedan primjerak za svaku protivnu stranu. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Zagrebu, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. tužitelju po punom. uz nalog za sudsku pristojbu na presudu
2. tuženiku po punom.

Broj zapisa: **9-30883-cb972**

Kontrolni broj: **044e2-17171-735c6**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MAJA JOSIPOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.