



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Rijeci
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj: P-395/2024-65

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

Trgovački sud u Rijeci, po sutkinji Tamari Jugo Smoljanović, u parničnom predmetu tužitelja 1. K.N. AGENCIJA d.o.o. Viškovo, Vozišće 5, OIB: 53429921562, 2. K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. Viškovo, Vozišće 5, OIB: 38146456522 i 3. K.N. GRAD d.o.o. Viškovo, Vozišće 5, OIB: 92593330204, koje zastupa punomoćnik Zinko Grgurić, odvjetnik u Rijeci, A. Starčevića 5 protiv tuženika 1. KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće 5, OIB: 40498301834, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Mirjana Gašparović i 2. ADDIKO BANK d.d. Zagreb, Slavonska Avenija 6, OIB: 14036333877, kojeg zastupa punomoćnica Marija Radelja, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Kožul i Petrinović d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 47, radi utvrđenja ništetnosti te upisa i brisanja, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 21. travnja 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja te u odsutnosti uredno pozvanih tuženika, objavljene 25. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi:

"1. Utvrđuje se da je ništavo/ništetno očitovanje pravnog prednika prvotuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće br.5, OIB: 40498301834 od 5. srpnja 2004., kao prethodnog vlasnika, kojim je dana suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, izrađenom po Milanu Čendaku d.i.g. stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo od 5. srpnja 2004. te je ništava/nišetna Suglasnost drugotuženika ADDIKO BANK d.d. Zagreb, Slavonska Avenija br. 6, OIB: 14036333877 ranije HYPO-ALPE-ADRIA BANK d.d. Zagreb, kao fiducijarnog vlasnika odnosno potonjeg vlasnika, kojom je drugotuženik dao suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, izrađenom po Milanu Čendaku d.i.g. stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo od 5. srpnja 2004. te kojom je dao suglasnost na očitovanje pravnog prednika prvotuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju te na njegov prijedlog za uknjižbu etažnog vlasništva poslovne građevine izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, koja Suglasnost je ovjerena kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića 19. srpnja 2004. pod brojem OV-15019/2004, a temeljem kojih isprava/sporazuma/očitovanja/suglasnosti je od strane Općinskog suda u Rijeci, Zemljišno knjižni odjel Rijeka, dopuštena uknjižba etažnog vlasništva pod poslovnim brojem Z-9540/04 i to u dijelu kojim se dopušta uspostava

prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci na k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA površine 3702 m², DVORIŠTE površine 2244 m², POSLOVNA ZGRADA površine 1040 m², GARAŽA površine 418 m² te k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m², ukupno 3852 m², k.o. Viškovo i to:

11. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) – garaža br. G.001 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta,

24. Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24) – poslovni prostor br. S1.017, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije, ukupne površine 17,10 m², što iznosi 17/6030 idealna dijela objekta,

25. Suvlasnički dio: 357/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25) – poslovni prostor br. S1.020 koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne ukupne prostorije ukupne površine 356,60 m², što iznosi 357/6030 idealna dijela objekta,

26. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26) – garaža br. G.002 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta,

43. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43) – garaža br. G.003 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta,

te se nalaže zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci brisanje posebnih dijelova nekretnine specificiranih u točki 1. ove presude te se nalaže uspostava zemljišno knjižnog stanja kakvo je bilo prije ništetnog upisa/uknjižbe pod brojem Z-9540/04 i to na način da se briše pravo vlasništva prvotuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Viškovo, Vozišće br.5, OIB: 40498301834 na posebnim dijelovima nekretnine kao i brisanje svih kasnijih upisa na posebnim dijelovima nekretnina specificiranih u točki 1. ove presude.

2. Utvrđuje se da tuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 40498301834, nije suvlasnik tj. da nema pravo suvlasništva u 1574/6030 dijela k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA površine 3702 m², DVORIŠTE površine 2244 m², POSLOVNA ZGRADA površine 1040 m², GARAŽA površine 418 m² te k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m², ukupno 3852 m², k.o. Viškovo, slijedom čega je tuženik dužan trpjeti brisanje suvlasničkog udjela od 1574/6030 dijela.

3. Utvrđuje se da prvotuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 40498301834, nema pravo vlasništva na k.č.br. 1469/2 PAŠNJAK PETRAČINAC, površine 239 m², upisano u z.k.ul.br. 1955, k.o. Viškovo, slijedom čega je dužan trpjeti brisanje upisa prava vlasništva na predmetnoj nekretnini sa svoga imena te je dužan trpjeti upis prava vlasništva/suvlasništva na predmetnoj nekretnini u korist i na ime suvlasnika k.č.br. 1469/1 POSLOVNA ZGRADA, DVORIŠTE I GARAŽA površine 3702 m², DVORIŠTE površine 2244 m², POSLOVNA ZGRADA površine 1040 m², GARAŽA površine 418 m² te k.č.br. 1469/12 DVORIŠTE površine 150 m², ukupno 3852 m², k.o. Viškovo, koji taj upis zatraže

te se nalaže Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci, brisanje zabilježbe pod brojem Z-38541/2022 (ST-1026/2016) kojom je zabilježeno rješenje o prodaji nekretnine stečajnog dužnika od 28.11.2022.

4. Utvrđuje se da su prvo, drugo i trećetužitelj vlasnici odnosno suvlasnici nekretnine koja je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci označena kao

k.č.br. 1469/2 PAŠNJAK PETRAČINAC, površine 239 m², z.k.ul.br. 1955, k.o. Viškovo i to:

- prvotuzitelj K.N. AGENCIJA d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 53429921562 u 985/6030 dijela

- drugotuzitelj K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 38146456522 u 859/6030 dijela

- trećetuzitelj K.N. GRAD d.o.o. Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 92593330204 u 50/6030 dijela

te se isti ovlašćuju da na temelju ove presude ishode brisanje prava vlasništva upisanog na ime/tvrtku pravnog prednika prvotuzenika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju Viškovo, Vozišće br. 5, OIB: 40498301834 i to KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Ivekovićeve 1 te da ishode na temelju ove presude upis svojeg suvlasništva u naprijed navedenim omjerima suvlasničkih udjela."

II. Nalaže se tužitelju platiti drugotuzeniku iznos od 1.812,50 EUR EUR na ime prouzročenog parničnog troška zajedno sa zakonskom zateznom kamatom koja na taj iznos teče od 25. svibnja 2026. (dana donošenja presude) po stopi od 5,15% godišnje do isplate, a u slučaju promjene kamatne stope, po stopi koja se dobije uvećanjem prosječne kamatne stope na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena sukladno odredbi čl. 29. st. 2. ZOO-a u roku od 15 (petnaest) dana.

III. Odbija se kao neosnovan drugotuzenikov zahtjev za naknadu parničnog troška u preostalom iznosu od 1.062,50 EUR kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 13. veljače 2023. pred ovim sudom podnio tužbu protiv tuženika radi utvrđenja ništetnosti te upisa i brisanja. Obrazlaže da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci u zemljišno knjižnom ulošku 1508 k.o. Viškovo upisana nekretnina k.č.br. 1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža površine 3702 m², dvorište površine 2244 m², poslovna zgrada površine 1040 m², garaža površine 418 m², k.č.br. 1469/12 dvorište površine 150 m², ukupno: 3852 m². Predmetna nekretnina u naravi predstavlja poslovno trgovački centar s garažom-parkiralištem (etažna parkirališta), parkirnim mjestima oko zgrade, dvorištem i pripadajućim terasama. U listu B-Vlastovnica upisani su posebni dijelovi nekretnine kao i idealni suvlasnički udjel svih suvlasnika u odnosu na nekretninu upisanu u A. Iz izvatka iz zemljišne knjige proizlazi da su svi vlasnici posebnih dijelova nekretnine istodobno i suvlasnici nekretnine iz lista A-Posjedovnica u odgovarajućem suvlasničkom dijelu. Dakle, prema zemljišno knjižnom izvatku oni su suvlasnici i poslovne zgrade i dvorišta i garaže. Međutim iz lista B proizlazi da je prvotuzenik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju upisan kao vlasnik posebnog dijela nekretnine i to: predmetnih, pobliže opisanih u izreci presude. Predmetne nekretnine u naravi uopće ne predstavljaju poslovne prostore koji bi sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima predstavljali samostalnu uporabnu cjelinu već se u naravi radi o sljedećim nekretninama: E-11, E-26 i E-43 – nisu nikakve garaže, već se radi o otvorenom etažnom parkiralištu na kojem vlasnici poslovnih prostora koji čine samostalnu uporabnu cjelinu, zaposlenici i korisnici VTC-a (poslovno trgovačkog centra) parkiraju svoja vozila. E-25 – nije poslovni prostor, već se radi o terasi koja dijelom predstavlja zajednički dio nekretnine, a dijelom je pripadak poslovnih prostora

u koje se ulazi preko te terase, a koji nisu u vlasništvu tuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, nego u vlasništvu K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. (E-12 i E-16), K.N. AGENCIJA d.o.o. (E-13), MARIO TOKIĆ (E-15) i K.N. POSLOVODSTVO d.o.o. i K.N. GRAD d.o.o. (E-14). U naravi se radi o kafićima i poslovnim prostorima. E-24 – nije poslovni prostor, već se radi o kontrolnoj sobi u kojoj je smješten kompletan telekomunikacijski centar zgrade, alarmni sustav, vatrodajavni sustav, sustav nadzornih kamera i ozvučenja što predstavlja zajednički dio svih suvlasnika. Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-1026/2016 od 7. studenog 2022., određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, koje su opisane u uvodnom dijelu ove tužbe. Također, Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-1026/2016 od 28. studenog 2022., određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnina stečajnog dužnika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, označene kao k.č.br. 1469/2 u naravi pašnjak petračinac, površine 239 m², upisano u z.k.ul.br. 1955 k.o. Viškovo. Predmetna nekretnina (k.č.br. 1469/2 k.o. Viškovo) nije u naravi nikakav pašnjak, već se radi o pristupnoj cesti etažnog parkirališta, na kojoj se također nalaze parkirališta za korisnike trgovačkog centra, kao i prostori za odlaganje otpada trgovačkog centra i u suvlasništvu je svih suvlasnika (detaljnije pod točkom 2. i 3. ove tužbe). Očitovanja tuženika, kojim je dana suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, koji je izradio Milan Čendak d.i.g. stalni sudski vještak za graditeljstvo su ništetna. Tužitelj navodi da bi poslovno trgovački centar uopće mogao pravno egzistirati, bilo je potrebno izraditi projektnu dokumentaciju, koja je morala biti u skladu s prostorno planskom dokumentacijom, s posebnim zakonskim i podzakonskim propisima. Poziva se na Zakon o gradnji te ističe da se građevina može koristiti samo na način sukladan njezinoj namjeni te na Zakon o prostornom uređenju, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te Zakon o zemljišnim knjigama. Predlaže prihvatiti tužbeni zahtjev.

2. Drugotuženik u odgovoru na tužbu osporava tužbeni zahtjev u cijelosti. Ističe da, prema odredbi članka 322. ZOO-a/05, na koju se pozivaju i tužitelji, može se utvrđivati ništetnim dvostrani pravni posao, ali ne i jednostrana izjava volje. Suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade, suglasnost na očitovanje pravnog prednika prvotuženika, kao i suglasnost na prijedlog za uknjižbu etažnog vlasništva su jednostrane izjave volje čija ništetnost se ne može utvrđivati. Navedeno je stoga već samo po sebi razlog za odbijanje predmetne tužbe. Nadalje, elaborat etažiranja se izrađuje temeljem različite dokumentacije i upravnih akata (primjerice potvrde o samostalnim uporabnim cjelinama) koji prije provedbe samog etažiranja, moraju steći svojstvo pravomoćnosti. Elaborat etažiranja je i svojevrsno vještačenje odnosno svojevrsan nalaz vještaka iz razloga što je izrađen po stalnom sudskom vještaku za to odgovarajuće struke. Predmetni elaborat etažiranja je izrađen po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo, Milanu Čendeku, a temeljem upravnih akata. S obzirom na navedeno, potpuno je nejasno zašto i kako bi suglasnost drugotuženika na predmetni elaborat etažiranja bila ništava. Pri izradi etažnog elaborata i provedbi etažiranja, udovoljeno je svim zakonskim pretpostavkama, a etažni elaborat ima uporište u upravnim aktima i u konačnici, proveden je temeljem odluke suda. Ako su tužitelji smatrali da pojedini upravni akt temeljem kojeg je izrađen etažni elaborat i provedeno etažiranje, nije osnovan na zakonu, svoje pravo odnosno poništaj tog akta su trebali ostvarivati u drugom (ne parničnom postupku). Posljedično, nije i ne može biti ništava navodna suglasnost koju je drugotuženik dao

na očitovanje pravnog prednika, kao i na njegov prijedlog za uknjižbu etažnog vlasništva poslovne građevine kč.br. 1469/1 k.o. Viškovo. Predlaže odbiti tužbeni zahtjev kao neosnovan.

3. Presudom ovoga suda poslovni broj P-123/2023-15 od 22. veljače 2024. odbijen je tužbeni zahtjev u cijelosti (odluka na stranici 771-779 spisa), protiv koje je tužitelj podnio žalbu. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je rješenjem poslovni broj PŽ-1476/2024-3 od 12. lipnja 2024. ukinuo navedenu presudu i predmet vratio ovome sudu na ponovno suđenje (odluka na stranici 808-814 spisa).

4. U ponovljenom postupku stranke su ustrajale kod svojih navoda. Stečajna upraviteljica prvotuženika je istaknula da je stečajni postupak nad prvotuženikom otvoren 2016. te da su predmetne nekretnine prodane 2024. na javnoj dražbi pred Financijskom agencijom.

5. Sud je izveo dokazni postupak pregledom i čitanjem dokumentacije koja je priložena spisu te saslušanjem zastupnika po zakonu prvotužitelja Nenada Diklića (iskaz na stranici 827-829 spisa), zastupnika po zakonu drugotužitelja i trećetužitelja Zorana Gnjidića (iskaz na stranici 829-830 spisa), svjedoka Zlatka Lovrina (iskaz na stranici 831 spisa) te uviđajem na licu mjesta uz sudjelovanje vještaka geodetske struke GEO DEŠMAN d.o.o. Rijeka, koje vještačenje je obavio Branko Dešman dipl. ing. geodezije iz Rijeke, Dražice, Zamet 138 (Nalaz i mišljenje na stranici 854-889 spisa) i vještaka za graditeljstvo SAM.PROJEKT d.o.o. Rijeka, koje vještačenje je obavio Zoran Samaržija Hranilović iz Rijeke, Šetalište I. G. Kovačića 18 (Nalaz i mišljenje na stranici 946-961 spisa) utvrđujući odlučne činjenice savjesnom i brižljivom ocjenom svakog dokaza posebno te svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sve sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP-a, "Narodne novine" broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07.-Odluka USRH, 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. i 146/25.).

6. Na temelju izvedenog dokaznog postupka sud utvrđuje slijedeće:

6.1. Predmet spora je utvrđenje ništetnim očitovanja pravnog prednika prvotuženika kojim je dana suglasnost na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č.br. 1469/1 k.o. Viškovo, koji je izradio Milan Čendak d.i.g. od 5. srpnja 2004. te utvrđenje ništetnim Suglasnosti drugotuženika kao fiducijarnog vlasnika odnosno potonjeg vlasnika, kojom je drugotuženik dao suglasnost na navedeni Elaborat etažiranja poslovne zgrade od 5. srpnja 2004. te kojom je dao suglasnost na očitovanje pravnog prednika prvotuženika KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju te na njegov prijedlog za uknjižbu etažnog vlasništva poslovne građevine izgrađene na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo, koja Suglasnost je ovjerena kod Javnog bilježnika Velibora Panjkovića 19. srpnja 2004. pod brojem OV-15019/2004, a temeljem kojih isprava je Općinski sud u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, dopustio uknjižbu etažnog vlasništva pod poslovnim brojem Z-9540/04 i to u dijelu kojim se dopušta uspostava prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci na k.č.br. 1469/1 poslovna zgrada, dvorište i garaža površine 3702 m², dvorište površine 2244 m², poslovna zgrada površine 1040 m², garaža površine 418 m² te k.č.br. 1469/12 dvorište površine 150 m², ukupno 3852 m², k.o. Viškovo na suvlasničkim dijelovima pobliže označenim u izreci presude te kojim se nalaže uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakao je bilo prije ništetnog upisa na način da se briše pravo vlasništva prvotuženika (t. 1. tužbenog zahtjeva); utvrđenje da prvotuženik KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije suvlasnik odnosno da nema pravo vlasništva na

nekretninama navedenim u izreci presude (t. 2. i 3.) te utvrđenje da su tužitelji vlasnici odnosno suvlasnici nekretnine pobliže označene u izreci presude (t. 4.). Tužbeni zahtjev je neosnovan.

7. Tužitelj u t. 1. tužbenog zahtjeva traži utvrđenje ništetnim očitovanja pravnog prednika prvotuženika odnosno njegove suglasnosti na Elaborat etažiranja poslovne zgrade izgrađene na k.č. br. 1469/1 k.o. Viškovo, koji je izradio stalni sudski vještak za graditeljstvo Milan Čendak d.i.g. iz Rijeke 5. srpnja 2004., Suglasnost drugotuženika kao fiducijarnog vlasnika odnosno potonjeg vlasnika na isti Elaborat od 12. srpnja 2004. (stranica 607-608 spisa) te Suglasnost na prijedlog prvotuženika na uknjižbu etažnog vlasništva navodeći da predmetne nekretnine nisu samostalni poslovni prostori, već zajednički dijelovi nekretnine (parkiralište, terasa i kontrolna soba) te da stoga nikada nisu mogli biti upisani kao posebni dijelovi nekretnine odnosno da nisu mogle biti samovlasništvo ovdje prvotuženika, kao i da te nekretnine čine jedinstvenu i nedjeljivu cjelinu što proizlazi iz lokacijske i građevinske dozvole te glavnog projekta temeljem kojeg je izdana građevinska dozvola. Stoga smatra da su sporazumi, odnosno očitovanja i suglasnosti tuženika ništetni pa slijedom toga i uknjižba etažnog vlasništva.

8. Odredbom čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (dalje: ZOO-a, "Narodne novine" broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23. i 155/23.) propisano je da je ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo. Dakle, kako bi obveznopravni ugovor proizvodio pravne učinke, potrebno je ispunjenje pretpostavki koje se zakonom predviđaju za njegov nastanak i valjanost.

8.1. Odredba o ništetnosti se dakle primjenjuje ako su kumulativno ispunjene propisane pretpostavke: da se radi o ugovoru, da je ugovor protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva, da cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon o određenom slučaju ne propisuje što drugo. Iznimno se ova odredba primjenjuje i u drugim slučajevima, kad je to zakonom propisano.

8.2. Prije svega se ističe da su neosnovani drugotuženikovi navodi da se utvrđivati ništetnim može samo dvostrani pravni posao, ali ne i jednostrana izjava volje, odnosno u konkretnom slučaju predmetne suglasnosti na Elaborat i prijedlog za uknjižbu, kako to jasno proizlazi iz odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske donijete u ovom predmetu poslovni broj PŽ-1476/2024-3 od 12. lipnja 2024.

8.3. Nadalje, tužitelj nije dokazao ni jednu pravnu relevantnu činjenicu koja bi ukazivala na pobožnost ili ništetnost navedenih suglasnosti. Ako sud na temelju izvedenih dokaza ne može utvrditi odlučne činjenice, primijenit će pravilo o teretu dokazivanja (čl. 221a. ZPP-a). Za izradu elaborata o etažiranju potrebno pribaviti različitu dokumentaciju, kao što su građevinska dozvola, kopija katastarskog plana, zemljišnoknjižni izvadak i slično. Nadalje, etažiranjem nekretnine sudski vještak provodi građevinski proces kojim se postiže pravna potvrda vlasništva te etažirana nekretnina postaje stvarno vlasništvo upisom u zemljišne knjige.

8.4. Prema članku 72. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZVDSP-a, "Narodne novine" broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12. i 152/14.) vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine uspostavlja se upisom u zemljišnu knjigu kao pravo povezano s određenim suvlasničkim dijelom te određene nekretnine.

Člankom 73. ZVDSP-a propisano je da se vlasništvo posebnoga dijela nekretnine uspostavlja na temelju pisane suglasnosti svih suvlasnika nekretnine te kada nadležno tijelo potvrdi da je određeni stan ili druga prostorija u određenoj zgradi i na određenoj zemljišnoj čestici samostalna uporabna cjelina. Njime je propisan i sadržaj potvrde upravnog tijela. Ona mora sadržavati popis i opis posebnih dijelova nekretnine i utvrđenje da su posebni dijelovi izgrađeni u skladu s dozvolom nadležnog tijela. Predviđeno je da takvu potvrdu može zamijeniti uporabna dozvola, iz koje je razvidno da je zgrada izgrađena sukladno planu posebnih dijelova nekretnine, potvrđenim građevinskom dozvolom da ti posebni dijelovi predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu. Etažni elaborat nije isprava koja je temelj upisa. Na temelju etažnog elaborata izdaje se potvrda nadležnog upravnog tijela. Etažni elaborat ima značaj za upis u zemljišnu knjigu utoliko što su u njemu izračunati odgovarajući suvlasnički udjeli koji su povezani sa svakom samostalnom uporabnom cjelinom. Podatak o suvlasničkom udjelu nalazi se u pisanoj suglasnosti za uspostavu prava vlasništva. U ispravi kojom se uspostavlja suvlasništvo na posebnim dijelovima nekretnine moraju biti navedeni: ugovorne strane (vlasnik/suvlasnici) sa svom potrebnim podacima za identifikaciju osobe; nekretnina koja je predmet etažiranja prema stanju zemljišne knjige: utvrđenje da je izdana potvrda nadležnog upravnog tijela; utvrđenje diobe cijele nekretnine na posebne dijelove nekretnine koji su neodvojivo povezani sa određenim suvlasničkim udjelom (idealnim dijelom) cijele nekretnine, te dozvolu za uknjižbu. Iz svega navedenog razvidno je da je prilikom etažiranja potrebno zadovoljiti niz zakonskih pretpostavki, koje su u konkretnom slučaju udovoljene budući da je na temelju predmetnog Elaborata etažiranja nesporno uknjiženo etažno vlasništvo predmetne poslovne građevine, a što također ukazuje na to da je tužbeni zahtjev za utvrđenje ništetnosti navedenih suglasnosti neosnovan.

9. U konkretnom slučaju, predmetni Elaborat etažiranja poslovne građevine VTC Viškovo izgrađene na k.č. br. 1469/1 k.o. Viškovo izradio je stalni sudski vještak za graditeljstvo Milan Čendak d.i.g. iz Rijeke (Elaborat na stranici 712-733 spisa). S obzirom da je predmetni etažni Elaborat proveden u zemljišnim knjigama na temelju odluke suda, jasno je da udovoljeno svim zakonskim pretpostavkama koje su za to bile potrebne. Osim toga se ističe da je sud utvrdio neosnovanim tužiteljeve navode da predmetne nekretnine u naravi predstavljaju zajedničke dijelove, a ne samostalne uporabne cjeline te da su iz tog razloga predmetne Suglasnosti ništete, što je obrazloženo u nastavku obrazloženja presude. Slijedom toga, sud utvrđuje da naprijed navedene suglasnosti nisu ništete pa je slijedom toga neosnovan i zahtjev za uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kako je bilo prije uknjižbe pod brojem Z-9540/04 na način da se briše pravo vlasništva prvotuženika i svi kasniji upisi. Slijedom toga sud je utvrdio neosnovanim tužbeni zahtjev u t. 1.

10. Nadalje, u odnosu na tužbeni zahtjev kojim tužitelji traže utvrđenje da prvotuženik nije suvlasnik odnosno da nema pravo vlasništva na predmetnim nekretninama te utvrđenje da su tužitelji vlasnici odnosno suvlasnici predmetnih nekretnina, sud je prihvatio prijedlog tužitelja i odredio provođenje dokaznog postupka uviđajem na licu mjesta uz sudjelovanje stalnih sudskih vještaka geodetske i građevinske struke.

10.1. Stalni sudski vještak za područje geodezije Branko Dešman, dipl. ing. kult. tehn. GEO DEŠMAN d.o.o. Rijeka, Zvonimirova 20a u Nalazu i mišljenju zaprimljenom 12. lipnja 2025. (stranica 854-889 spisa) navodi da se prijepori nalaze

u Viškovu, na adresi Vozišće 5, a radi se o k.č. 1469/1, 1469/2 i 1469/12 k.o. Viškovo, a sve prikazane zelenom ispunom na Skici lica mjesta (stranica 862 spisa).

10.2. Nekretnina oznake k.č. 1469/1 upisana je u z.k. uložak 1508, k.o. Viškovo, poslovna zgrada površine 1040 m², dvorište površine 2244 m² i garaža površine 418 m², sveukupne površine 3702 m². Predmetna nekretnina nastala je elaboratom geodetske izmjere broj 376 iz 1996. po naručitelju Širola Vilko (stranica 869-870 spisa). Geodetskim elaboratom broj 850 iz 2003. po naručitelju Kvarnerske nekretnine d.o.o. izvršeno je evidentiranje poslovne zgrade površine 1040 m², a Geodetskim elaboratom broj 1145 iz 2007. po naručitelju Kvarnerske nekretnine d.d. izvršeno je evidentiranje garaže površine 418 m² (stranica 873-880 spisa). Na uviđaju pokazana je i terasu koja se nalazi sjeverno uz poslovnu zgradu i na njoj definirane površine, a koje su na Skici lica mjesta 2 i Skici lica mjesta 3 označene žutom ispunom kao T1, T2, T3 i T4 (stranica 864-865 spisa). Između navedenih prostora na terasi postoje pješački prolazi za ulaz u poslovnu zgradu, stepenište za izlaz uz T4 i pješački most za poveznicu sa garažom uz T2. Navedena terasa, te poslovni prostori ispod nje, nisu evidentirani po obliku, položaju i površini u katastru i zemljišnoj knjizi.

10.3. Nekretnina oznake k.č. 1469/2 upisana je u z.k. uložak 6218. k.o. Viškovo, pašnjak površine 239 m². Predmetna nekretnina nastala je elaboratom geodetske izmjere broj 376 iz 1996. po naručitelju Širola Vilko, dok se kasnije parcelirala na još k.č. 1469/9 i k.č. 1469/11 za potrebe HEP-a, odnosno izgradnje trafostanice (stranica 866 spisa). Na uviđaju je pokazan i prostor za odlaganje otpada ograđen metalnom ogradom koji se nalazi u zapadnom dijelu nekretnine, a koji je na Skici lica mjesta 2 i Skici lica mjesta 4 označen plavom ispunom i oznakom O, dimenzija 9,6 m x 1,9 m, površine 18 m², te parkirališni prostor koji se nalazi u središnjem dijelu nekretnine, a koji je na Skici lica mjesta 2 i Skici lica mjesta 4 označen smeđom ispunom i oznakom P2, površine 60 m² (stranica 864 i 866 spisa). U sjevernom dijelu nekretnine postoji put koji vodi iz garaže izgrađene na k.č. 1469/1. a preko k.č. 1469/9.

10.4. Nekretnina oznake k.č. 1469/12 upisana je u z.k. uložak 1508 k.o. Viškovo, dvorište površine 150 m², u zemljišnim knjigama upisano je etažno vlasništvo s određenim omjerima. Predmetna nekretnina nastala je Parcelacijskim elaboratom oznake 02-26/2015 po naručitelju Općine Viškovo (u privitku) izrađen u svrhu provedbe lokacijske dozvole za zahvat u prostoru za rekonstrukciju građevine komunalne infrastrukture, dionica ceste Ž 5025 na lokaciji od groblja Viškovo do Vozišća. Tužitelji su na uviđaju pokazali parkirališni prostor koji se nalazi do dvorišta poslovne zgrade, a koji je na Skici lica mjesta 2 i Skici lica mjesta 5 označen smeđom ispunom i oznakom P1, površine 99 m², dok je preostali dio prema Ž 5025 zelenim pojas ograđen betonskim zidom (stranica 864 i 867 spisa). U sjeverozapadnom dijelu nekretnine nalazi se ULAZ 1 za pristup sa javne površine u dvorište poslovne zgrade, a u jugoistočnom dijelu nekretnine nalazi se ULAZ 2 za izlaz iz dvorišta poslovne zgrade na javnu površinu.

10.5. Vještak zaključuje da je k.č. 1469/12 sastavni dio poslovno prodajnog centra Viškovo izgrađenog na k.č. 1469/1 jer je parcelacija izvršena za potrebe rekonstrukcije postojeće ceste koja do današnjeg dana nije izvedena te da je k.č. 1469/2 u funkciji poslovno prodajnog centra Viškovo izgrađenog na k.č. 1469/1 jer se na njoj nalaze prostor za odlaganje otpada, parkirališne površine i dio pristupnog puta garaži.

10.6. Sud je prihvatio Nalaz i mišljenje geodetskog vještaka u dijelu u kojem je vještak izvršio geodetsku izmjeru i identificirao te utvrdio položaj i oblik te površinu predmetnih nekretnina s obzirom da je njegov Nalaz u tom dijelu ocijenio objektivnim, jasnim i u skladu s dokumentacijom koja prileži spisu (kopije katastarskog plana, geodetski elaborati). Sud nije prihvatio nalaz i mišljenje geodetskog vještaka u dijelu u kojem navodi kako predmetne nekretnine predstavljaju sastavni dio poslovno-prodajnog centra Viškovo te u dijelu u kojem navodi kako je k.č. 1469/2 u funkciji predmetnog objekta jer to prije svega nije bila njegova zadaća, a osim toga riječ je o pravnim kvalifikacijama, kako to osnovano navodi drugotuženik, o kojima odlučuje sud.

11. Nadalje, stalni sudski vještak za graditeljstvo SAM.PROJEKT d.o.o. Rijeka, koje vještačenje je obavio Zoran Samaržija Hranilović iz Rijeke, Šetalište I. G. Kovačića 18 u svom Nalazu i mišljenju (stranica 946-961 spisa) navodi da je predmetna zgrada izgrađena na k.č. 1469/1 te da se sastoji od suterena 2, suterena 1, prizemlja, prvog kata, mansarde i garaža u tri nivoa, koje garaže su povezane s glavnom zgradom i mostom u razini suterena 1. Jugoistočno u odnosu na nekretninu oznake k.č. 1469/1 nalazi se nekretnina oznake k.č. 1469/2 koja se koristi u sklopu predmetnog trgovačkog centra.

11.1. Vještak nadalje navodi da se kontrolna soba nalazi u suterenu 1 zgrade, u Elaboratu etažiranja označena je kao poslovni prostor oznake Sl.017, kao poseban dio zgrade, koji se sastoji od jedne prostorije površine 17,10 m², što iznosi 17/6030 idealna dijela nekretnine. Ista prostorija se koristi kao kontrolna soba za upravljanje alarmom, nadzornim kamerama, kao protupožarni centar te kao telefonska centrala te se može zaključiti da se koristi za zajedničke potrebe predmetnog objekta, odnosno trgovačkog centra.

11.2. Nadalje, terasa suterena u Elaboratu etažiranja je označena kao poslovni prostor oznake Sl.020, kao poseban dio zgrade, koji se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 356,60 m², što iznosi 357/6030 idealna dijela objekta. U naravi se radi o terasi koju u dijelu površine koriste poslovni prostori ugostiteljskog tipa u predmetnoj zgradi koji su smješteni na suterenu. Radi se o dijelovima terase oznake T1, T2, T3 i T4 u Elaboratu geodetskog vještaka. Preostali dio površine terase u površini od 174,60 m² u naravi predstavlja prostor kojim se svi neograničeno mogu koristiti te služi kao prilaz navedenim dijelovima terase, kao i prilaz poslovnim prostorima u suterenu 1 objekta te mostu koji u razini suterena vodi prema garažama. S obzirom na navedeno može se zaključiti da se preostali dio terase koristi kao zajednička površina za potrebe prilaza poslovnim prostorima suterena 1 predmetnog objekta, odnosno trgovačkog centra.

11.3. U odnosu na parkirališna mjesta u garažama, vještak utvrđuje da se garaže u predmetnoj zgradi nalaze se u nivou suterena 2, suterena 1 i nivou prizemlja. U Etažnom elaboratu u nivou suterena 2 upisana je garaža oznake G.001 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi 400/6030 dijela objekta; u nivou suterena 1 upisana je garaža oznake G.002 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m² što iznosi 400/6030 dijela objekta te je u nivou prizemlja upisana je garaža oznake G.003 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m² što iznosi 400/6030 dijela objekta. U naravi prostori garaže imaju slobodan pristup i njima se svi mogu koristiti, kako korisnici trgovačkog centra, tako i ostali građani s obzirom da je ulaz u garažu slobodan, odnosno parking se ne naplaćuje.

11.4. Što se tiče k.č. 1469/2 vještak navodi da se navedena nekretnina nalazi sa jugoistočne strane u odnosu na nekretninu trgovačkog centra na k.č. 1469/1. U zapadnom dijelu predmetne nekretnine nalazi se prostor za odlaganje otpada ograđen metalnom ogradom te parkirališni prostor koji se nalazi u središnjem dijelu nekretnine. U sjevernom dijelu nekretnine nalazi se put koji vodi iz garaže (k.č. 1469/1) a preko k.č. 1469/9. S obzirom na navedeno može se zaključiti da predmetna nekretnina ima slobodan pristup te da je sastavni dio kompleksa trgovačkog centra jer se u sjevernom dijelu nekretnine nalazi put koji vodi iz garaže.

11.5. Što se tiče dokumentacije, vještak utvrđuje da je za izgradnju građevine izdana građevna dozvola od 10. svibnja 1999., koja je postala pravomoćna i izmjena građevinske dozvole od 7. kolovoza 2002., koja je postala pravomoćna 29. kolovoza 2002. te izmjena građevinske dozvole od 30. rujna 2003., koja je postala pravomoćna 27. listopada 2003. Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izdao je Uvjerenje za uporabu građevine Klasa: UP/I-361-05/08-01/8, URBROJ: 2170/1-07-01/4-08-8 od 7. kolovoza 2008. S obzirom na navedeno vještak zaključuje da je predmetna građevina na k.č. 1469/1 izgrađena u potpunosti prema važećim zakonskim propisima te legalna.

11.6. Vještak zaključuje da se kontrolna soba u suterenu 1 zgrade koristi za zajedničke potrebe predmetnog objekta. Predmetni dijelovi terasa suterena 1 koriste poslovni prostori navedeni u prethodnom tekstu, dok se preostala površina terase koristi kao zajednička površina za potrebe prilaza poslovnim prostorima suterena 1 predmetnog objekta i svi se istom mogu koristiti. Parkirališna mjesta u garažama imaju slobodan pristup te se njima svi mogu nesmetano koristiti. U slučaju da je na pristup u garaže postoji rampa ista bi se mogla tretirati kao poseban dio zgrade, međutim na dan uviđaja pristup garažama je bio potpuno slobodan i parkirnim mjestima su se mogli svi koristiti, kao i ostali građani neovisno o trgovačkom centru. Predmetna nekretnina na k.č. 1469/2 ima slobodan pristup, sastavni je dio kompleksa trgovačkog centra jer se u sjevernom dijelu nekretnine nalazi put koji vodi iz garaže, dio nekretnine služi za odlaganje otpada trgovačkog centra, dok dio nekretnine služi kao neograđeno parkiralište kojim se svi mogu koristiti.

11.7. Sud je u prihvatio Nalaz i mišljenje vještaka graditeljske struke budući da je jasan, obrazložen i u skladu s dokumentacijom koja prileži spisu i ostalim provedenim dokazima i to posebno uviđajem na licu mjesta. Uviđajem na licu mjesta utvrđeno je ono što vještak navodi u svom Nalazu i mišljenju odnosno utvrđena je trenutna svrha korištenja spornih prostora i nekretnina, kako ih je detaljno opisao vještak u svom Nalazu i mišljenju.

12. Nadalje, u odnosu na navode tužitelja da predmetni prostori ne predstavljaju samostalnu uporabnu cjelinu prikladnu za samostalno izvršavanje ovlasti, ističe se slijedeće: za predmetnu poslovnu građevinu VTC Viškovo koja je izgrađena na k.č. 1469/1 izdana je građevna dozvola KLASA: UP/1-361-03/98-01/00761, URBROJ: 2170-04-01-00-99-05 10. svibnja 1999. (građevna dozvola na stranici 23-25 spisa), koja je postala pravomoćna i izmjena građevne dozvole od 7. kolovoza 2002. (izmjena na stranici 35-37 spisa), koja je postala pravomoćna 29. kolovoza 2002. te izmjena građevne dozvole od 30. rujna 2003. (izmjena na stranici 45-50 spisa), koja je postala pravomoćna 27. listopada 2003. Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša Primorsko-goranske županije izdao je Uvjerenje za uporabu građevine Klasa: UP/I-361-05/08-01/8, URBROJ: 2170/1-07-01/4-08-8 od 7. kolovoza 2008. Stoga sud utvrđuje, kao i vještak graditeljske struke, da je predmetna

građevina na k.č. 1469/1 izgrađena u potpunosti prema važećim zakonskim propisima te legalna.

12.1. Predmetni trgovački centar ima pet etaža i tri nivoa garaža. Uvidom u sporni Elaborat etažiranja iz srpnja 2004. na temelju kojeg je upisano etažno vlasništvo u zemljišne knjige (Elaborat na stranici 712-733 spisa) utvrđeno je da su svi predmetni prostori i to garaže br. G.001, garaža br. G.002 i garaža br. G.003, te poslovni broj na suterenu 1 oznake S1.017 i S1.020 izričito označeni kao posebni dijelovi te imaju vlastite oznake, utvrđene površine, kao i određen suvlasnički omjer te su odvojeni od zajedničkih dijelova koji su posebno navedeni i označeni u predmetnom Elaboratu. Dakle, predmetni Elaborat etažiranja jasno razlikuje posebne dijelove nekretnine s točno utvrđenom površinom i pripadajućim suvlasničkim omjerom (poslovni prostori, garaža) od zajedničkih dijelova (stepeništa, hodnici, evakuacijski hodnik, sanitarni čvor), koji su u Elaboratu posebno navedeni i odvojeno opisani. Stoga sud ocjenjuje da predmetna prostori (garaže i poslovni prostori) nisu bili određeni kao zajednički dijelovi zgrade, već upravo kao samostalni posebni dijelovi podobni za etažno vlasništvo. Osim toga, u samom tehničkom nalazu (t. II.) Elaborata etažiranja garaže su posebno opisane kao posebni dijelovi zajedno s prometnicama koje čine ulaz i izlaz iz garaže.

12.2. Na uviđaju održanom 14. travnja 2025. te uvidom u Nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke (fotografije garaže na stranici 921 spisa) utvrđeno je da je garaža pozicionirana iza poslovnog objekta te joj se prilazi putem asfaltiranog puta i platoa izvedenima na nekretnini oznake k.č. 1469/1, a na koji se pristupa izravno s javne površine, ceste (skica lica mjesta 2 na stranici 864 spisa). Garaže se nalaze na prizemlju te prvom i drugom katu, s time da su garaže u prizemlju i na prvom katu natkrivene armirano-betonskom međukatnom konstrukcijom, dok je na drugom katu garaža nenatkrivena. Komunikacija među katovima garažnog objekta, kao i s okolnom površinom je osim prilaznim putem za vozila, ostvarena i montažnim metalnim stubištem za pješački prilaz koji se nalazi na bočnoj strani garaže.

12.3. Također se ističe da okolnost da se garaže prema Elaboratu „sastoje od jedne prostorije” ne dovodi sama po sebi u pitanje njezinu pravnu samostalnost, niti podobnost za uspostavu etažnog vlasništva, osobito imajući u vidu da su i ostali posebni dijelovi u Elaboratu opisani na istovjetan način. Nadalje, iz Elaborata jasno proizlazi da su komunikacijski i funkcionalni dijelovi objekta potrebni za redovitu uporabu zgrade (hodnici, stepeništa, evakuacijski hodnici i sanitarni čvorovi) posebno određeni kao zajednički dijelovi nekretnine, slijedom čega nema osnove za zaključak da bi garaža predstavljala sastavni dio zajedničkih prostora objekta. Sud je također uzeo u obzir i nespornu činjenicu da su predmetni sporni prostori kroz razdoblje dulje od dvadeset godina bili evidentirani kao posebni etažni dijelovi, da su bili predmet pravnog prometa te da takvo stanje sve do predmetnog spora nije bilo osporavano.

12.4. Dakle, iz izvedenih dokaza sud je utvrdio da je predmetna nekretnina etažirana temeljem etažnog Elaborata prije više od dvadeset godina, nakon čega je provedeno etažiranje u zemljišnim knjigama te su pojedini posebni dijelovi upisani kao samostalne etažne cjeline. Nesporno je da su garaže i terasa, koje su predmet spora, tijekom cijelog navedenog razdoblja bile evidentirane u zemljišnim knjigama kao posebni dijelovi nekretnine u vlasništvu prvotuzenika, te su kao takve bile predmet pravnog prometa i stečajnog postupka. Sama činjenica da tužitelji sada osporavaju pravnu prirodu navedenih posebnih dijelova nije dostatna za zaključak da bi uspostavljeno etažno vlasništvo bilo ništeto ili pravno nevaljano.

12.5. Sud posebno ističe da načelo povjerenja u zemljišne knjige predstavlja jedno od temeljnih načela stvarnog prava te su treće osobe ovlaštene pouzdati se u točnost i potpunost zemljišnoknjižnih upisa. Predmetni posebni dijelovi bili su upisani kao samostalne etažne cjeline kroz dulje vremensko razdoblje, slijedom čega su sudionici pravnog prometa, uključujući i stjecatelje u stečajnom postupku, imali opravdano povjerenje u zakonitost i valjanost takvog upisa. Tužitelji tijekom postupka nisu dokazali da bi Etažni elaborat bio izrađen protivno prisilnim propisima niti da bi postojali razlozi koji bi opravdavali brisanje ili poništenje dugogodišnjeg zemljišnoknjižnog stanja. Također nisu dokazali postojanje takvih bitnih nedostataka koji bi upućivali na nišetnost uspostavljenog etažnog vlasništva. Budući da se t. 2. i 3. tužbenog zahtjeva temelje na pretpostavci da su suglasnosti i očitovanja iz t. 1. tužbenog zahtjeva nišetne, koji zahtjev je odbijen kao neosnovan, neosnovan je tužbeni zahtjev i u ostalim točkama (2. i 3.), a kojima tužitelji traže utvrđenje da prvotuženik nije suvlasnik odnosno vlasnik predmetnih nekretnina, slijedom čega je dužan trpjeti upis prava vlasništva/suvlasništva na predmetnoj nekretnini u korist i na ime suvlasnika k.č. 1469/1 koji taj upis zatraže.

13. Nadalje, tužbeni zahtjev (t. 4.) kojim tužitelji traže utvrđenje da su vlasnici odnosno suvlasnici nekretnine označene kao k.č. br. 1469/2 k.o. Viškovo te da na temelju presude brišu pravo vlasništva prvotuženika, kao i dio tužbenog zahtjeva u t. 3. kojim tužitelji traže da je prvotuženik dužan trpjeti upis prava vlasništva/suvlasništva na predmetnim nekretninama u korist i na ime suvlasnika k.č. 1469/1 koji taj upis zatraže sud je utvrdio neosnovanim.

13.1. Sukladno odredbi čl. 114. st. 1. ZVDSP-a vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Na temelju stavka 1. ovoga članka stečeno je pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom (st. 2.). Što se tiče stjecanja nekretnina, odredba čl. 119. st. 1. ZVDSP-a propisuje da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

13.2. Tužitelji u tužbi ne navode niti jednu zakonom propisanu pravnu osnovu na temelju koje bi tužitelji stekli pravo vlasništva predmetnih nekretnina, posebno nekretnine oznake k.č. 1469/2. Opisana nekretnina nalazi se sa jugoistočne strane u odnosu na k.č. 1469/1 na kojoj je izgrađen predmetni trgovački centar te ima slobodan pristup (stranica 863 i 864 spisa, fotografije na stranici 928 i 930 spisa). Na zapadnom dijelu predmetne parcele nalazi se prostor za odlaganje otpada ograđen metalnom ogradom (fotografija na stranici 930 spisa) te parkirališni prostor za šest vozila koji se nalazi na središnjem dijelu te nekretnine (fotografije na stranici 928 spisa). Na uviđaju te iz fotografija priloženih uz Nalaz i mišljenje vještaka geodetske struke vidljivo je da ta nekretnina ne predstavlja dio dvorišta predmetne poslovne zgrade, niti ima ulogu u obavljanju ikakvih radnji u funkciji navedene poslovne zgrade budući da poslovna zgrada sagrađena na k.č. 1469/1 ima pristupnu cestu javnoj površini. Slijedom navedenog, sud je u cijelosti odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan i donio odluku kao u t. I. izreke presude.

14. Napominje se da prvotuženik nije podnio odgovor na tužbu. No, iz naprijed obrazloženih razloga nisu bili ispunjeni uvjeti za donošenje presude zbog ogluhe sukladno odredbi članka 331b. ZPP-a.

15. Odluku o parničnom trošku sud je donio na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i 155. ZPP-a. Budući da su tužitelji u cijelosti izgubili parnicu, dužni su drugotuženiku

nadoknaditi parnične troškove. Stoga je sud drugotuženiku, uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora od 5.312,00 EUR, priznao parnični trošak u iznosu od 1.812,50 EUR (t. II. izreke presude). Drugotuženik ima pravo na naknadu parničnog troška koji se odnosi na trošak zastupanja po Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (dalje: Tarifa, "Narodne novine" broj 138/23.), a koji se sastoji od troška sastava odgovora na tužbu od 200,00 EUR sukladno Tbr. 8/1 i Tbr. 54, troška zastupanja na pripremnom ročištu 7. studenog 2023., koje je odgođeno u iznosu od 50,00 EUR sukladno Tbr. 9/5 i Tbr. 54, troška zastupanja na ročištu održanom 11. siječnja 2024., 29. siječnja 2025. i 14. travnja 2025. u iznosu od po 200,00 EUR (ukupno 600,00 EUR) sukladno Tbr. 9/1 i Tbr. 54, troška sastava odgovora na žalbu od 27. svibnja 2024. u iznosu od 200,00 EUR sukladno Tbr. 10/6, troška sastava podneska od 30. srpnja 2025., kojim se očituje na Nalaz i mišljenje vještaka u iznosu od 200,00 EUR sukladno Tbr. 9/1, troška sastava podneska od 15. travnja 2026. u iznosu od 200,00 EUR sukladno Tbr. 8/1, što ukupno iznosi 1.450,00 EUR uvećano za PDV od 362,50 EUR sukladno Tbr. 42.

15.1. Odredba čl. 151. st. 3. ZPP-a propisuje da parnični troškovi obuhvaćaju i zatezne kamate od dana donošenja odluke kojom je naloženo plaćanje troškova postupka. O zateznim kamatama na iznos parničnih troškova sud odlučuje na zahtjev stranke. Budući da je takav zahtjev drugotuženik postavio u zahtjevu za naknadu parničnog troška, to je sud odlučio kao u točki II. izreke presude.

15.2. Drugotuženikov zahtjev za naknadu parničnog troška u preostalom iznosu od 1.062,50 EUR je neosnovan (t. III. izreke presude). Sud drugotuženiku nije priznao trošak u navedenom iznosu, koji predstavlja razliku između nagrade koju je drugotuženik tražio za zastupanje na pripremnom ročištu 7. studenog 2023. i iznosa koji mu je sud za tu radnju priznao, kako je naprijed obrazloženo. Sud također nije prihvatio drugotuženikov zahtjev za sastav podneska od 21. lipnja 2023. u iznosu od 100,00 EUR kojim podneskom predlaže održavanje ročišta na daljinu, te zahtjev za nagradu za sastav podnesaka od 9. listopada 2024., 11. prosinca 2025. i 5. ožujka 2026. u kojima obavještava sud da neće pristupiti na ročište te ustraje kod svojih navoda, budući da sastav tih podnesaka nije bio potreban za vođenje ove parnice temeljem čl. 155. st. 1. ZPP-a.

Rijeka, 25. svibnja 2026.

Sutkinja
Tamara Jugo Smoljanović

UPUTA O PRAVU NA IZJAVLJIVANJE PRAVNOG LIJEKA:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave na e-oglasnoj ploči, a u slučaju da nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu (čl. 348. st. 1. ZPP-a).

U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi, osim ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se žalba može izjaviti (čl. 352. st. 1. ZPP-a).

Broj zapisa: **9-30888-8450d**

Kontrolni broj: **03778-f979b-ce783**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TAMARA JUGO SMOLJANOVIĆ, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.