

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Na broj: P-3149/2023

Tužitelj: GRAD ZAGREB, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB 61817894937, zastupan
po odvjetnicima u Odvjetničkom društvu Mihočević&Bajs d.o.o., Zagreb, Smičiklasova 18.

Tuženik: PRIGORKA d.d. – u stečaju, Sesvete (Grad Zagreb), ulica Ljudevita Posavskog 3,
OIB 44010339796, zastupano po stečajnom upravitelju Damiru Šebetiću.

Radi: utvrđenja i ispravka upisa u zemljišnu knjigu.

PODNEŠAK TUŽITELJA

gen. punomoć Su-261/16

I Tužitelj je zaprimio tuženikov odgovor na tužbu od 21.12.2023. godine pa, obzirom na iznesene prigovore i osporavanje tužbenog zahtjeva, ovim putem traži odobrenje dodatnog pisanog očitovanja. Međutim, radi izbjegavanja odugovlačenja postupka, tužitelj ovim putem dostavlja i predmetno očitovanje kako slijedi:

Tuženik u odgovoru na tužbu tvrdi da je on vlasnik stanova koji su predmet ovog postupka i da je tužitelju to bilo poznato, zbog čega se isti ne može smatrati poštenim posjednikom pa nije niti mogao steći pravo vlasništva dosjelošću.

Navodi tuženika su činjenično i pravno neosnovani.

1. Točno je da je tuženik upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik čestice na kojoj je izgrađena zgrada s dva stana na koja tužitelj polaže pravo vlasništva.

Međutim, tužitelj je izvanknjižni vlasnik ta dva stana, koje pravo vlasništva je stekao dosjelošću.

Odredbom čl. 159. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u nastavku: ZV) određeno je da 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.

Odredbom čl. 159. st. 3. ZV-a određeno je da 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.

Odredbom čl. 11. st. ZV-a određeno je da tko stvar ili pravo posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava - samostalni je posjednik.

Odredbom čl. 18. st. 1. ZV-a određeno je da je posjed 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.

Odredbom čl. 18. st. 5. ZV-a određeno je da se posjed smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

Tuženik ne spori da tužitelj predmetne stanove posjeduje zakonom propisano vrijeme za stjecanje prava vlasništva dosjelošću niti spori da ih tužitelj posjeduje kao samostalni posjednik.

Uostalom, navedeno proizlazi iz isprava dostavljenih uz tužbu koje potvrđuju da je u odnosu na stan br. 3. na 1. katu, površine 41,97 m², tužitelj u posjedu najkasnije od 5.8.1977. godine, kada je njegov pravni prednik – Skupština solidarnosti i uzajamnosti za stambenu izgradnju – Zagreb donio rješenje o davanju stana na korištenje Mariji Mišković, odnosno od 11.9.1978. godine kada je SIZ stanovanja općine Sesvete kao pravni prednik tužitelja s navedenom Marijom Mišković sklopio Ugovor o korištenju stana u kojem je utvrđeno da je Skupština Grada Zagreba vlasnik stana. Od tada pa do danas tužitelj je u nesmetanom samostalnom posrednom posjedu predmetnog stana, što je vidljivo iz slijeda ugovora o najmu tog stana koje je isti sklapao s Marijom Mišković i Miroslavom Antunovićem.

U odnosu na stan br. 4. u prizemlju, površine 32,53 m², iz isprava dostavljenih uz tužbu proizlazi da je tužitelj putem svojih pravnih prednika (SIZ stanovanja Općine Sesvete) u posjedu predmetnog stana najkasnije od 17.2.1981. godine pa sve do danas, što je vidljivo iz slijeda ugovora o korištenju i najmu stana sklopljenih s Krešimirom Gosarićem i Dianom Rubinić.

Sljedništvo tužitelja iza Općine Sesvete proizlazi iz čl. 1. Zakona o spajanju općina s područja Gradske zajednice Zagreb i prestanku Gradske zajednice Zagreb („Narodne novine“ br. 47/90), dok sljedništvo tužitelja iza SIZ-a stanovanja proizlazi iz sljedećeg slijeda propisa:

Zakonom o stambenim odnosima (NN RH br. 52/74) osnovane su samoupravne interesne zajednice stanovanja (SIZ-ovi stanovanja). Odlukom o osnivanju i organiziranju Fonda Grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo SIZ-ovi stanovanja su prestali djelovati 31.12.1990. godine te su sva prava i obveze istih prešli na spomenuti Fond. Odlukom o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Grada Zagreba navedeni Fond je prestao postojati, a poslove je preuzeo nadležni gradski ured koji i danas postoji, a koji predstavlja ustrojstvenu jedinicu tužitelja kao jedinice lokalne i područne samouprave.

Tužitelj je za vrijeme svog posjedovanja bio pošten posjednik i nije imao razloga vjerovati da mu ne pripada pravo vlasništva na predmetnim stanovima jer mu se niti tuženik niti itko drugi nikada nije obratio (sudskim ili izvensudskim putem) niti mu na bilo koji drugi način osporio njegov vlasnički posjed.

Činjenica da je tuženik upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik ne čini tužitelja nepoštenim posjednikom. Navedeno je potvrdio Vrhovni sud Republike Hrvatske u rješenju posl.br. Rev 4993/2019 od 25.10.2022. godine u kojem se navodi sljedeće:

„Nepošten je posjednik koji zna ili mora znati da nema pravo (samostalno) posjedovati nekretninu. Činjenica da je posjedovana nekretnina upisana u zemljišnim knjigama na drugu osobu ne čini sama po sebi posjed nepoštenim, a do nepoštenja posjeda ne dovodi ni propust posjednika da povjerava stanje u zemljišnim knjigama.“

Dokaz:

- uvid u Odluku o osnivanju i organiziranju Fonda Grada Zagreba za vodoprivredu, promet, stambeno i komunalno gospodarstvo,
- uvid u Odluku o ustrojstvu i djelokrugu upravnih tijela Grada Zagreba,
- uvid u rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske posl.br. Rev 4993/2019 od 25.10.2022. godine.

Stoga, neosnovane su tvrdnje tuženika o izostanku poštenja na strani tužitelja kao posjednika predmetnih stanova.

Zaključno, u odnosu na tuženikove navode da bi tužitelj upisao svoje pravo vlasništva u zemljišnim knjigama da je stvarno stekao pravo vlasništva na predmetnim stanovima, tužitelj ukazuje na odredbu čl. 57. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (u nastavku: ZZK) kojom je određeno da će se uknjižba dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava ispisanih mehaničkim sredstvom pisanja na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.

S time u vezi, odredbom čl. 60. st. 1. toč. b) ZZK-a određeno je da su javne isprave na temelju kojih se može dopustiti uknjižba odluke suda ili drugoga nadležnog tijela odnosno pred njima sklopljene nagodbe koje se prema propisima o ovrsi smatraju ovršnim ispravama ili koje se prema propisima o upravnom postupku smatraju izvršnim rješenjima prikladnim za upis prava u zemljišnu knjigu, ako sadrže točnu oznaku zemljišta ili prava na koje se odnosi upis.

Obzirom na navedeno, razvidno je da tužitelj nije mogao ishoditi upis svoga prava vlasništva u zemljišnim knjigama kada isti ne raspolaže privatnom niti javnom ispravom podobnom za uknjižbu, već mu je za to potrebna sudska odluka koja sukladno citiranom čl. 60. st. 1. toč. b) ZZK-a predstavlja javnu ispravu na temelju koje se može ishoditi uknjižba prava vlasništva stečenog na temelju zakona.

II Slijedom svega navedenog, predlaže se naslovljenom sudu prihvatiti tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti uz naknadu parničnog troška tužitelju.

U Zagrebu, 29. travnja 2024. godine.

Tužitelj, po punomoćniku