



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

P-198/2024-36

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 Emi Brdovčak, u pravnoj stvari tužitelja ZEKIĆ d.o.o. Viškovo, Blažići 23, OIB: 77940172887, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Vukić & partneri u Rijeci, N. Tesle 9/V-VI, protiv tuženika HAMAX d.o.o. Viškovo, Blažići 25, OIB: 02968373183, kojeg zastupa punomoćnica Marina Žic, odvjetnica u Rijeci, Nikole Tesle 11, radi utvrđenja, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 10. ožujka 2026. u prisutnosti punomoćnika stranaka, s danom objave 30. travnja 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 tužitelj ZEKIĆ d.o.o. Viškovo, Blažići 23, OIB: 77940172887, stekao pravo vlasništva nekretnina koje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka, dolaze opisane kao:

- k.č.br. 827/20, u naravi LIVADA, površine 443 m², upisana u zk.ul.: 2354, k.o. Blažići,

- k.č.br. 827/21, u naravi LIVADA, površine 581 m², upisana u zk.ul.: 2353, k.o. Blažići.

2. Ovlašćuje se tužitelj, ZEKIĆ d.o.o. Viškovo, Blažići 23, OIB: 77940172887, da osnovom ove presude upiše u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižnog odjela Rijeka, na svoje ime i u svoju korist pravo vlasništva utvrđeno u točki I. 1. ove presude, u roku od 15 dana.

3. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi prouzročeni parnični trošak u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

II. Nalaže se tužitelju ZEKIĆ d.o.o. Viškovo, Blažići 23, OIB: 77940172887, naknaditi tuženiku HAMAX d.o.o. Viškovo, Blažići 25, OIB: 02968373183, trošak parničnog postupka u iznosu od 4.000,00 eura (četiri tisuće eura) u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je podnio tužbu Općinskom sudu u Rijeci u kojoj je naveo kako je tuženik u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnina k.č.br. 827/20, u naravi LIVADA, površine 443 m², upisana u zk.ul. 2354, k.o. Blažići i k.č.br. 827/21, u naravi LIVADA, površine 581 m², upisana u zk.ul. 2353, k.o. Blažići. Međutim faktični vlasnik navedenih nekretnina je tužitelj koji je u njihovom samostalnom i nesmetanom posjedu, neprekidno, više od 20 godina. Pojasnio je kako je uveden u posjed navedenih

nekretnina prilikom kupnje zemljišta na kojem je izgradio poslovnu zgradu i gospodarsko dvorište, a koje tužitelju služe za redovno obavljanje gospodarskih aktivnosti. Tužitelj predmetne nekretnine održava, čisti i koristi se njima više od 20 godina te se nalazi u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu navedenih nekretnina. Zato je predložio da sud donese presudu iz izreke.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je prigovorio stvarnoj nadležnosti Općinskog suda pozivajući se na odredbu čl. 34.b st. 1. t. 1. Zakona o parničnom postupku. Osporio je tužbeni zahtjev u cijelosti. Prigovorio je označenoj vrijednosti predmeta spora, uz prijedlog da se ta vrijednost odredi u visini od 30.000,00 eura. Naveo je kako je tuženik vlasnik k.č.br. 828/1, 827/1 i 827/7 k.o. Blažići na kojim nekretninama se nalaze njegovi poslovni objekti (hale) i gospodarsko dvorište. Nesporno je da je tuženik danas vlasnik i k.č.br. 827/20 upisane u zk.ul. 2354 k.o. Blažići i k.č.br. 827/21 upisane u zk.ul. 2353 k.o. Blažići, koje nekretnine se nalaze neposredno do k.č.br. 827/1 i 827/7 k.o. Blažići. Pojasnio je kako su utužene nekretnine označene kao k.č.br. 827/20 i 827/21 k.o. Blažići nastale tek u siječnju 2023. provedbom elaborata parcelacije osnovnih k.č.br. 827/1 i k.č.br. 827/7 k.o. Blažići. Elaborat parcelacije izrađen je u svrhu formiranja građevne čestice, a naručitelj tog elaborata bio je tuženik. Tuženik je pojasnio kako je suvlasnički udio od 116/160 dijela ranije k.č.br. 827/1 k.o. Blažići stekao 2017. godine kupoprodajom od trgovačkog društva EUROMODUL d.o.o. Preostali suvlasnički udio sada novoformiranih k.č.br. 827/1 i 827/20 k.o. Blažići koje su nastale od ranije k.č.br. 827/1 k.o. Blažići tuženik je stekao na temelju Ugovora o kupoprodaji kojeg je 13. lipnja 2023. sklopio sa zemljišnoknjižnim vlasnicima Vesnom Blažić, Saršon Davorom i Saršon-Tadej Dušankom. Nadalje, suvlasnički udio od 6/11 dijela ranije k.č.br. 827/7 k.o. Blažići tuženik je stekao 2017. kupoprodajom od EUROMODUL d.o.o., a preostali suvlasnički udio sada novoformiranih k.č.br. 827/7 i 827/21 koje su nastale od ranije k.č.br. 827/7 k.o. Blažići tuženik je stekao na temelju Ugovora o kupoprodaji kojeg je dana 13. lipnja 2023. sklopio sa zemljišnoknjižnom vlasnicom Vesnom Blažić. Tuženik je nadalje naveo kako je trgovačko društvo EUROMODUL d.o.o. vlasništvo i posjed k.č.br. 827/1 i 827/7 k.o. Blažići steklo na temelju Ugovora o kupoprodaji sklopljenih 2002. sa ranijim vlasnicima Saršon Ivanom r. Blažić i Blažić Marinkom. U posjed k.č.br. 827/1 i 827/7 k.o. Blažići tuženik je uveden 2017. od strane EUROMODUL d.o.o., odmah nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora kako je gore navedeno, a radi proširenja poslovanja, tuženik je 2023. otkupio i ostatak suvlasničkih udjela novoformiranih k.č.br. 827/1, 827/7, 827/21 i 827/20 k.o. Blažići od upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika te stupio u posjed predmetnih nekretnina. Tuženik je naveo kako je nedugo nakon izvršene kupoprodaje 2023. godine uočio da je tužitelj započeo s parkiranjem teretnih vozila na dijelu k.č.br. 827/21 i 827/20 k.o. Blažići te je tužitelju uputio zahtjev za mirno rješenje spora u rujnu 2023., međutim, tužitelj nije odgovorio na taj zahtjev, već je 27. rujna 2023. uputio tužbu sudu.

3. Tuženik je nadalje isticao kako je na zahtjev trgovačkog društva EUROMODUL d.o.o., u svibnju 2014. izrađen Geodetski projekt rekonstrukcije poslovnog kompleksa EUROModul Rijeka i to, između ostalog, na katastarskoj čestici 184/1 k.o. Marinići koja odgovara tadašnjim zemljišnoknjižnim česticama 827/1 i 827/7 k.o. Blažići. Suglasnost s tim elaboratom, kao susjed koji je u vlasništvu nekretnine koja graniči s ovima, potpisao je i sam tužitelj. Tužitelju je predložen i elaborat parcelacije iz 2022. kojim su nastale k.č.br. 827/21 i 827/20 k.o. Blažići. Naime, tužitelj je prilikom izrade svakog elaborata čiji predmet su bile ranije k.č.br. 827/1 i 827/7 k.o. Blažići kontaktiran i to kao vlasnik susjedne k.č.br. 827/10 k.o. Blažići te isti nikada nije iznio primjedbu ili istaknuo

bilo kakav zahtjev u odnosu na navedene čestice. Osim toga, sam tužitelj je 2011. dao izraditi geodetski elaborat radi promjene podataka o zgradama koji se odnosi na katastarsku česticu 188/2 k.o. Marinići na kojem je izgrađen njegov poslovni objekt i kojim elaboratom su točno definirane međe prema susjednim česticama. Upravo u navedenom elaboratu je na katastarskoj čestici broj 184/1 k.o. Marinići (zemljišnoknjižne čestice 827/1 i 827/2 k.o. Blažići) kao vlasnik naveden Blažić Milovan. Slijedom navedenog, neistinit je navod tužitelja da se on nalazi u samostalnom posjedu k.č.br. 827/21 i 827/20 k.o. Blažići neprekidno više od 20 godina te da je taj isti posjed uveden prilikom kupnje zemljišta na kojem je izgradio poslovnu zgradu i gospodarsko dvorište. Naime, osim što k.č.br. 827/20 i 827/21 ne postoje 20 godina već su nastale parcelacijom 2023., tužitelj je tijekom tih 20 godina u više navrata, što u elaboratima koje je dao izraditi sam, što u elaboratima koje je izradio tuženik odnosno njegov pravni prednik, potvrdio da mu je poznato tko su vlasnici i posjednici nekretnina sa kojima graniči katastarska čestica 188/2 k.o. Marinići u njegovom vlasništvu. Tužitelj je u svojim geodetskim elaboratima točno evidentirao granice svog posjeda i označio tko se nalazi u posjedu susjednih zemljišta odnosno tko je njihov vlasnik te mu je to bilo poznato. Tuženik je također osporio navode tužitelja prema kojima on predmetne nekretnine održava, čisti i koristi se njima više od 20 godina. Naime, tužitelj nikada nije uveden u posjed spornih nekretnina od ranijih zemljišnoknjižnih vlasnika i posjednika te isti, iako mu je ova činjenica poznata, na nepošten način svojata prijemor i nastoji se domoći njegova vlasništva bez da je za te nekretnine išta platio. Tuženik je predložio da sud odbije tužbeni zahtjev, pozivajući se na odredbe čl. 18., čl. 130. i čl. 159. st. 1., 2. i 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

4. Rješenjem Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-2241/2023-8 od 1.ožujka 2024. taj sud oglosio se stvarno nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari te je spis po pravomoćnosti ustupljen ovom sudu kao stvarno i mjesno nadležnom.

5. U daljnjem tijeku postupka tužitelj je ustrajao kod navoda iz tužbe. Pojašnjavao je kako je posjed na utuženim nekretninama imao pokojni Marinko Blažić koji je 2002. godine trgovačkom društvu Mare 2001. d.o.o., prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnina označenih kao k.č.br. 827/17 i 827/18, u posjed predao i nekretnine koju su predmet ovog spora, odnosno nekretnine označene kao k.č.br. 827/20 i k.č.br. 827/21 k.o. Blažići. Trgovačko društvo Mare 2001. d.o.o. stupilo je u posjed predmetnih nekretnina 2002. godine kada je to društvo postalo samostalni posjednik predmetnih nekretnina. Pojasnio je kako je osoba ovlaštena za zastupanje trgovačkog društva Mare 2001. d.o.o. bio Toni Zekić (koji je i zastupnik po zakonu tužitelja). Neposredno nakon što je trgovačko društvo Mare 2001. d.o.o. steklo posjed nad predmetnim nekretninama od strane Marinka Blažića, isto je 2002. godine, posjed na tim nekretninama prenijelo na ovdje tužitelja, koji je na taj način stupio u samostalan posjed predmetnih nekretnina. Dakle, tužitelj je tradicijom stekao samostalni posjed predmetnih nekretnina. Trgovačko društvo Mare 2001. d.o.o. koristilo je predmetne nekretnine na način da je na istima parkiralo vozila, odlagalo teret i općenito se brinulo o stanju predmetnih nekretnina. Trgovačkom društvu Mare 2001. d.o.o. nitko nije branio niti ograničavao vršenje faktične vlasti nad predmetnim nekretninama. Navedeno ukazuje na činjenicu kako trgovačko društvo Mare 2001. d.o.o. nije znalo, niti je s obzirom na okolnosti slučaja imalo dovoljno razloga posumnjati da mu pravo na posjed predmetnih nekretnina ne pripada. Nakon što je trgovačko društvo Mare

2001. d.o.o. prenijelo posjed predmetnih nekretnina tužitelju, isti je slobodno i bez ograničenja nastavio vršiti faktičnu vlast nad predmetnim nekretninama i to na način da ih je ogradio žičanom ogradom, na istima je nastavio parkirati vozila i povremeno odlagati teret. Tužitelj ni u jednom trenutku nije znao, a niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed predmetnih nekretnina. Iz navedenog proizlazi da je njegov posjed na predmetnim nekretninama pošten. Tužitelj je stekao posjed nekretnina 2022. godine (od trgovačkog društva Mare 2001.) te njegov posjed traje od tada do danas te su ispunjene zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva od strane tužitelja izvornim putem. Tužitelj je posebno naglasio kako sporne nekretnine predstavljaju funkcionalnu cjelinu s tužiteljevim poslovnim objektom - halom koja se nalazi na susjednoj čestici te su iste, kao i cijeli poslovni objekt tužitelja, odvojene od ostalih nekretnina žičanom ogradom, a što ukazuje na to da tuženik, a ni njegov prednik, nikada nisu bili u posjedu predmetnih nekretnina te da je tuženik samo formalno upisan kao njihov vlasnik. Tužitelj je naveo i kako su on, tuženik i pok. Marinko Blažić sudjelovali u katastarskoj izmjeri katastarske općine Viškovo. Prilikom predmetne izmjere, na terenu, utvrđeno je posjedovno stanje predmetnih nekretnina te su utvrđene granice susjednih čestica, čime su u potpunosti potvrđeni navodi tužitelja. Prema njegovim navodima, tuženik i pok. Marinko Blažić potvrdili su da je tužitelj posjednik predmetnih nekretnina i utvrđene su granice predmetnih nekretnina sa susjednim nekretninama. Predlagao je da sud prihvati tužbeni zahtjev.

6. U daljnjem tijeku postupka tuženik je pojašnjavao da katastarska čestica oznake 184/1 (od koje su kasnije nastale k.č.br. 184/1 i 184/9) k.o. Marinići odgovara zemljišnoknjižnim česticama oznake 827/1 i 827/7 k.o. Blažići od kojih su nastale k.č.br. 827/20 i 827/21 k.o. Blažići koje su predmet ovog parničnog postupka. Pok. Blažić Milovan koji se u posjedovnom listu br. 117 k.o. Marinići vodio kao posjednik k.č.br. 184/1 prije njene parcelacije na k.č.br. 184/1 i 184/9 k.o. Marinići, istom česticom nikada nije raspolagao u korist tužitelja, niti su to kasnije učinili njegovi nasljednici. Tužitelju je dobro poznato da nekretnine u vlasništvu tuženika koje su predmet ovog spora nikada nije kupio, već iste kroz postupak nove izmjere nastoji steći u vlasništvo. U ovom slučaju, osim što nije proteklo vrijeme potrebno za dosjelost jer su neistinite tvrdnje tužitelja da predmetne nekretnine koristi duže od 20 godina, isti s obzirom na svoje saznanje o upisu vlasništva u zemljišnu knjige te posjedovni list nema niti kvalitetu poštenja da bi predmetne nekretnine uopće mogao stjecati dosjelošću. Tuženik je osporavao tužiteljeve navode prema kojima su nekretnine koje su predmet spora bile prodane i predane u posjed od strane Blažić Marinka trgovačkom društvu Mare 2001 d.o.o. Osporavao je i činjenicu da bi se trgovačko društvo Mare 2001 d.o.o. ikada nalazilo u posjedu predmetnih nekretnina. Predlagao je da sud odbije tužbeni zahtjev.

7. Sud je proveo dokaze uvidom u dokumentaciju u spisu. U postupku su saslušani kao svjedoci Dajana Blažević, Marinko Ban, Mile Lulić, Barbara Grdinić Grozdanić, Melita Zekić, Tihomir Zibar i Tatjana Radetić te su saslušani i zastupnici po zakonu stanaka Toni Zekić za tužitelja i Muhamed Mahmutović za tuženika. Proveden je i uviđaj na licu mjesta te vještačenje po vještaku geodetske struke, dipl. ing. Branku Dešmanu kao zastupniku po zakonu trgovačkog društva GEO DEŠMAN d.o.o. Rijeka.

8. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka (čl. 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22; dalje: ZPP), sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

9. Predmet ovog spora je utvrđenje prava vlasništva na nekretninama označenim kao k.č.br. 827/20, površine 443 m², upisana u z.k.ul. 2354, k.o. Blažići i k.č.br. 827/21, površine 581 m², upisana u z.k.ul. 2353, k.o. Blažići. Tužitelj tvrdi da je predmetne nekretnine stekao dosjelošću, sukladno odredbi čl. 159. st. 2. i 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17; dalje: ZVIDSP) te je sporno jesu li ispunjene zakonske pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću. U tom smislu sporno je ima li tužitelj pravo na posjed, je li njegov posjed istinit, a posebno radi li se o poštenom posjedu te koliko taj posjed traje.

10. Odredbom čl. 159. st. 1. ZVIDSP-a propisano je 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. 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 (čl. 159. st. 2. ZVIDSP-a). 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 (čl. 159. st. 3. ZVIDSP-a). Posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed, sukladno čl. 18. st. 1. ZVIDSP-a). 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 (čl. 18. st. 2. ZVIDSP-a). 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. 3. ZVIDSP-a).

11. Tužitelj nije ni zakonit niti pošten posjednik utuženih nekretnina pa nije mogao steći pravo vlasništva dosjelošću, ni primjenom odredbe čl. 159. st. 2., niti primjenom odredbe čl. 159. st. 3. ZVIDSP-a.

12. Naime, tužitelj tvrdi da je sporne nekretnine stekao od pokojnog Marinka Blažića koji je 2002. godine te nekretnine prodao trgovačkom društvu Mare 2001. d.o.o. čiji je zastupnik po zakonu bio Toni Zekić koji je i zastupnik po zakonu ovdje tužitelja. Naime, tužitelj je isticao kako je prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji za nekretnine označene kao k.č.br. 827/17 i k.č.br. 827/18 pok. Marinko Blažić trgovačkom društvu Mare 2001. d.o.o. predao u posjed i nekretnine koje su predmet ovog postupka (koje su tada nosile drugačije zemljišno knjižne oznake). Dakle, trgovačko društvo Mare 2001. d.o.o. je prema tužiteljevim navodima stupilo u posjed spornih nekretnina 2002. te je neposredno nakon stupanja u posjed na tim nekretninama, trgovačko društvo Mare 2001. d.o.o. predalo u posjed te nekretnine ovdje tužitelju. Trgovačko društvo

Mare 2001. d.o.o. koristilo je predmetne nekretnine na način da je na istima parkiralo vozila, odlagalo teret i brinulo se o stanju tih nekretnina, a nakon predaje u posjed tužitelju, tužitelj je na isti način koristio te nekretnine koje je ogradio i žičanom ogradom. Isticao je kako te nekretnine čine jednu gospodarsku cjelinu s njegovom halom (poslovnim kompleksom) koji se nalazi na susjednoj nekretnini te tužitelj nije znao niti je imao razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed predmetnih nekretnina. Takav način stjecanja nekretnina tužitelj je opisao u podnesku od 8. studenoga 2024. te je tužiteljev zastupnik po zakonu Toni Zekić na isti način o stjecanju nekretnina iskazivao i na ročištu održanom 8. prosinca 2025.

13. Tužiteljev posjed nije zakonit. Naime, iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 31. svibnja 2002. proizlazi da je trgovačko društvo Mare 2001. d.o.o. lčići kupilo nekretninu označenu kao k.č.br. 827/17, upisana u z.k.ul. 1269 k.o. Blažići od Ivane Saršon r. Blažić i od Marinka Blažića za cijenu od 39.480,00 kn (stranica 175 spisa). Prema drugom Ugovoru o kupoprodaji od 31. svibnja 2002., društvo Mare 2001. d.o.o. kupilo je od Marinka Blažića i nekretninu broj 827/18, upisanu u zk.ul. 3, k.o. Blažići (stranica 177 spisa) za cijenu u visini od 60.270,00 kn. Ovdje utužene nekretnine 827/20 i 827/21 nastale su geodetskim elaboratom broj 2022-012 od 18. kolovoza 2022. koji je izrađen po naručitelju, ovdje tuženiku, i to od k.č.br. 827/7 i 827/1, a koja je činjenica nesporna među strankama te proizlazi i iz nalaza i mišljenja vještaka geodetske struke Branka Dešmana te iz geodetskog elaborata na stranicama 243 do 246 spisa. Iz nalaza i mišljenja vještaka Dešmana također proizlazi da ovdje utužene nekretnine odgovaraju katastarskoj čestici katastarske oznake 184/9, koja je upisana u posjedovni list broj 3194. Dakle, sporne nekretnine ni po sadašnjoj ni po prijašnjoj zemljišnoknjižnoj oznaci, a niti po katastarskoj oznaci nisu bile predmet pisanog Ugovora sklopljenog između Mare 2001. d.o.o. i pok. Marinka Blažića, odnosno Ivane Saršon i Marinka Blažića. Tužitelj nije dostavio u spis ni Ugovor kojim su te nekretnine prenesene na tužitelja s društva Mare 2001. d.o.o. (iako je tvrdio da takav Ugovor postoji u svom stranačkom iskazu).

14. Niti iz ostalih isprava u spisu ne proizlazi da su sporne nekretnine bile predmet Ugovora kojima je tužitelj stjecao pravo vlasništva na (okolnim) nekretninama. O njegovom pravu na posjed spornih nekretnina ne svjedoči ni Izjava na stranici 147 spisa, ni Kupoprodajni ugovor na stranici 148 spisa, niti Ugovor o prodaji kojeg je sklopio s Općinom Viškovo (stranica 155 i 156 spisa) jer su svi ovi Ugovori obuhvaćali druge nekretnine, a ne ovdje utužene. Pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnine, da bi bio valjan, treba uz ostale pretpostavke valjanosti biti u pisanom obliku (čl. 115. st. 3. ZVIDSP-a). Takvog pravnog posla u odnosu na utužene nekretnine u konkretnom slučaju nema. Prema tome, provedeni dokazi ne upućuju na zakonitost tužiteljevog posjedovanja spornih nekretnina, odnosno na njegovo pravo na posjed.

15. Tužitelj nije ni pošten posjednik utuženih nekretnina.

16. Naime, iako iz provedenih dokaza proizlazi da je tužitelj sporne nekretnine ogradio i da ih je koristio (za odlaganje materijala ili parkiranje vozila) o čemu su svjedočili Dajana Blažević, kćerka pok. Marinka Blažića koji je prethodno bio vlasnik tih nekretnina, Marinko Ban (bivši tužiteljev zaposlenik), Mile Lulić (član uprave trgovačkog društva EUROMODUL d.o.o.), Barbara Grdinić Grozdanić (tužiteljeva zaposlenica), Melita Zekić (supruga tužiteljevog zastupnika po zakonu) i Toni Zekić,

navedeno ne znači da je tužitelj bio pošten posjednik. U tom kontekstu se ističe kako iz iskaza svjedokinje Dajane Blažević, proizlazi da je njezin otac (pok. Marinko Blažić) sporne nekretnine naslijedio od strica, Milovana Blažića. Svjedokinja je iskazivala kako njezin otac ove nekretnine nije prodao (tužitelju, društvu MARE 2001. d.o.o. ili bilo kome drugome) te su po njegovoj smrti pripale majci (Blažić Vesni). Ova svjedokinja je iskazivala da je zastupnik po zakonu tužitelja (Toni Zekić) prisvojio te nekretnine i postavio na njih ogradu još za vrijeme dok je njezin otac bio živ, a tom postavljanju ograde se njezin otac protivio. Svjedokinja je istaknula da njezin otac nije dobio novce za predmetne nekretnine. Navedeno saznanje svjedokinja je obrazložila iskazivanjem o dolasku Tonia Zekića u njihovu kuću (kada je svjedokinja imala desetak godina, dakle, prije tridesetak godina), kada bi u kući nastao metež i nezadovoljstvo njezinog oca jer mu je tužitelj uzurpirao nekretnine. Kasnije je sporne nekretnine (tj. njihove dijelove) njezina majka prodala ovdje tuženiku (što proizlazi i iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina na stranicama 67 do 69 spisa).

17. Nadalje, svjedok Mile Lulić je u svom iskazu naveo kako ima saznanje o tome da je bilo govora kako će sporne nekretnine kupiti Toni Zekić, ali da mu je pok. Marinko Blažić, prilikom njihovih susreta, u razgovorima koje su vodili, rekao da mu Toni nije platio cijenu za te nekretnine.

18. S druge strane, zastupnik po zakonu tužitelja, Toni Zekić, izjavio je da su sporne nekretnine bile predmet Ugovora o kupoprodaji između pok. Blažić Marinka i društva Mare 2001. d.o.o. te da je za njih platio kupoprodajnu cijenu iz Ugovora (stranica 175 i 176 spisa).

19. Međutim, takvi navodi tužitelja su kontradiktorni sami sebi, ispravama u spisu i ostalim provedenim dokazima. Navedeno prije svega zato jer sporne nekretnine nisu predmet Ugovora o kupoprodaji na koje se poziva tužitelj (sklopljeni s Mare 2001. d.o.o.), kako je to obrazloženo u točkama 13. i 14. obrazloženja ove presude, a osim toga, osim iskaza tužitelja, ne postoje drugi dokazi o tome da je tužitelj platio pok. Blažić Marinku kupoprodajnu cijenu za sporne nekretnine. U tom smislu sud je ocijenio iskaz svjedokinje Dajane Blažević vjerodostojnim jer je sukladan ostalim provedenim dokazima, a njezin iskaz potvrdio je i svjedok Mile Lulić u čije navode o tome da mu se pok. Marinko Blažić žalio zbog neisplate kupoprodajne cijene od strane tužitelja, nije ima razloga sumnjati. Prema tome, tužitelj je znao da nema pravni temelj posjedovanja spornih nekretnina.

20. Činjenica prema kojoj je tužitelj ogradio predmetne parcele i koristio ih za odlaganje materijala ili za parkiranje izvjestan niz godina te činjenica prema kojoj ga nitko u tome nije sprječavao ne znači da je tužitelj pošten posjednik. Navedeno znači da se (eventualno) tužiteljev posjed umirio u smislu odredbe čl. 18. st. 2. ZVIDSP-a, ali ne i da su ispunjene ostale pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, a prije svega poštenje posjednika. Na tužiteljevo poštenje ne ukazuje ni iskaz svjedoka Tihomira Zibara koji je za tužitelja radio geodetski elaborat 2002. godine i koji je iskazivao o tome da su EUROMODUL d.o.o. (prethodni vlasnik dijela ovdje utuženih i okolnih nekretnina) i tužitelj dogovarali da ostatak nekretnina koje su ostale od pok. Marinka Blažića kupe svatko u ½ dijela i to na način da tužitelj kupi nekretnine sjeverno od međe označene na skici lica mjesta na stranici 226 spisa pod brojevima CBAGH (ovdje utužene čestice), a EUROMODUL d.o.o. one koje se nalaze južno. Naime, iskaz svjedoka o tome da je tužitelj dogovarao s trećom osobom (EUROMODUL d.o.o.) da

će kupiti nekretnine pok. Marinka Blažića ne znači da ih je doista i kupio, isplatio mu kupoprodajnu cijenu i stekao pravo na njihov posjed te da ih je pošteno posjedovao. Osim toga, tužiteljev zastupnik po zakonu, Toni Zekić, je i sam izjavio kako je znao da nije upisan kao vlasnik spornih nekretnina, a njegovi navodi o tome da je od pok. Marinka Blažića stekao pravo vlasništva na spornim nekretninama preko društva Mare 2001. d.o.o. ne mogu se prihvatiti kao istiniti kako je obrazloženo ranije. Tužitelj je uzurpirao nekretnine koje su bile u vlasništvu pok. Marinka Blažića, koristio ih je te kroz ovaj parnični postupak pokušava dokazati da je njihov pošten i zakonit posjednik ne nudeći valjanje argumente ni za jednu ni za drugu kvalitetu posjeda. U tom smislu se napominje da ovaj sud u provedenom dokaznom postupku nije pronašao razuman razlog zašto bi pok. Marinko Blažić predao tužitelju u posjed sporne nekretnine (kako to tvrdi tužitelj), a da pri tom iste nisu unesene u Ugovore koje su sklapali. Osim toga, provedeni dokazi ne upućuju na zaključak o tome da je tužitelj platio kupoprodajnu cijenu za predmetne nekretnine pa se u izostanku takvih dokaza tužitelj niti ne može pozivati na poštenje. Nadalje, tužitelja demantira i okolnost prema kojoj je njegov zastupnik po zakonu, Toni Zekić, bio prisutan prilikom izrade elaborata iz 2014. godine kojeg je za naručitelja EUROMODUL d.o.o. izrađivala vještakinja Tatjana Radetić (u ovom postupku saslušana kao svjedok). Predmet tog elaborata bilo je formiranje građevinske čestice, a odnosio se čestice oznake 827/1 i 827/7 od kojih su kasnije (elaboratom iz 2023. nastale ovdje utužene čestice), a kako je to pojasnila svjedokinja Radetić. Na uviđaju održanom na licu mjesta radi izrade tog elaborata bio je prisutan i tužiteljev zastupnik po zakonu, Toni Zekić kao vlasnik susjednih čestica (stranica 74 spisa), a kao suvlasnik spornih nekretnina već je tada bio upisan EUROMODUL d.o.o. koji je potom svoje dijelove nekretnina prodao tuženiku kako proizlazi iz Ugovora o kupoprodaji nekretnina na stranici 54 spisa i iskaza svjedokinje Radetić. Tužitelj nije osporavao činjenicu da je on već tada znao kako su druge osobe (tada EUROMODUL d.o.o. i ostali suvlasnici - Saršon Davor, Saršon – Tadej Dušanka, i Blažić Vesna, od kojih je tuženik kasnije kupio sporne nekretnine prema Ugovorima na stranicama 61 do 67 spisa) vlasnici tih nekretnina, odnosno da mu je bilo poznato da on nije upisani vlasnik. Tužitelj je suprotno tome, isticao da je znao da nije upisani vlasnik. Prema tome, tužitelj sigurno već od tada nije bio pošten posjednik, iako prema zaključku ovog suda, njegovo poštenje nije postojalo niti prije.

21. Slijedom navedenog, tužitelj svojim argumentima nije uvjerio ovaj sud o stjecanju prava vlasništva dosjelošću na spornim nekretninama. Kod tužitelja je izostala zakonitost posjeda i njegovo poštenje te se u takvim okolnostima sa svojim tužbenim zahtjevom ne može s uspjehom suprotstaviti pravu vlasništva tuženika, koje je stečeno na temelju valjanih pravnih poslova (stranica 54 do 69 spisa) sklopljenih s knjižnim vlasnicima nekretnina te upisom njegovog prava vlasništva u zemljišne knjige. Tužitelj se u ovom postupku bezuspješno pozivao i na izradu elaborata iz 2002. kojeg je po nalogu tužitelja izrađivao Tihomir Zibar. Navedeno zato jer izrada elaborata, odnosno nalog za izradu elaborata nije dokaz poštenja i zakonitog posjedovanja nekretnine, niti posljedično temelj stjecanja prava vlasništva dosjelošću.

22. Prema tome, a kako rezultati dokaznog postupka ne ukazuju na stjecanje prava vlasništva na spornim nekretninama dosjelošću, sud je primjenom odredbe čl. 159. st. 2. i 3. u vezi sa čl. 18. st. 1. do 3. ZVIDSP-a presudio kao u izreci.

23. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a. Sud je odredio vrijednost predmeta spora na ročištu održanom 3.

listopada 2024. u iznosu od 30.000,00 eura, a po prigovoru tuženika, vodeći računa o vrijednosti utuženih nekretnina za koje je tuženik platio kupoprodajnu cijenu. Tužitelj tu vrijednost nije osporavao pa je sud tu vrijednost utvrdio primjerenom vrijednošću predmeta ovog spora o pravu vlasništva na nekretninama. Tuženik ima pravo na naknadu troškova postupka u iznosu od po 500,00 eura za sastav odgovora na tužbu (Tbr. 8. t. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika - „Narodne novine“ broj 138/23; dalje: Tarifa), za sastav podnesaka od 17. listopada 2024. i 4. kolovoza 2025. (Tbr. 8. t. 1. Tarife) te za pristup ročištima od 3. listopada 2024., 13. prosinca 2024., 7. svibnja 2025., 8. prosinca 2025. i 10. ožujka 2026. (Tbr. 9. t. 1. Tarife), odnosno u ukupnom iznosu od 4.000,00 eura. Zato je odlučeno kao u točki II. izreke.

U Rijeci 30. travnja 2026.

Sutkinja:
Ema Brdovčak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude stranke su ovlaštene izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana primitka pisanog otpiravka presude odnosno od dana objave presude ako uredno pozvana stranka nije pristupila na ročište za objavu. Žalba se podnosi Trgovačkom sudu u Rijeci, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **9-30887-63e2d**

Kontrolni broj: **09f3f-2f6ac-53594**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=EMA BRDOVČAK, 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.