



specijalisti trgovačkog i međunarodnog trgovačkog prava
Business Law Specialists

ODVJETNIČKI URED
ČIPČIĆ - BRAGADIN

Vlaška 95, 10 000 Zagreb HRVATSKA | CROATIA
tin.matic@zg.t-com.hr matic.law@zg.t-com.hr
tel. + 385 (0)1 617 0791 fax. + 385 (0)1 617 0792
IBAN HR74 2500 0091 1011 0402 5
Hypo Alpe Adria bank d.d. Zagreb
OIB/PIN 01425764139

VPS: 610.384,16 EURA ~ 4.577.880,00 kn

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
7 PRIMLJENO
dobro postoj
26-09-2013
obično prepor
prim. prim.
postojba kn

3.

Ističe se kako trgovačko društvo Pavo promet d.o.o. izgradilo na kč. br. 262/4 Jakuševac zgradu. U prilog navedenoj tvrdnji, tužitelj u spis dostavlja ugovore o građenju koje kao naručitelj i investitor trgovačko društvo Pavo – promet d.o.o. sklopio s izvođačima, kao i račune koji se odnose na izvođenje građevinskih radova i uvođenje vodnih i strujnih priključaka kako slijedi:

- Ugovor o građenju – izvođenju radova sklopljen između tužitelja kao investitora i Operativa-projekt d.o.o. kao izvoditelja dana 12.02.1988;
- Ugovor broj 106/96 sklopljen između tužitelja kao naručitelja i društva Roming d.o.o. dana 07.03.1996. predmet kojeg je ishodenje lokacijske i građevinske dozvole te potrebnih mišljenja i suglasnost za izgradnju predmetne zgrade
- Predračun Vodoopskrbe i odvodnje za izvedbu kanalskog priključka za tužitelja kao naručitelja
- Potvrda ZAP-a o plaćanju predračuna vodoopskrbe i odvodnje za izvedbu kanalskog priključka, a koji je platio tužitelj
- Račun br. 10/99 društva Samoborgranit d.o.o. i Troškovnik, te potvrde o plaćanju navedenih računa
- Račun br. R2-2 Parketarskog obrta Kos-Tušek Zeno sa specifikacijom, te potvrde o plaćanju istog računa
- Račun br. 11/99 društva Strmec d.o.o. s narudžbom, te potvrde o plaćanju istog računa
- Predračun HEP Toplinarstva d.o.o. br. 301/2009. za priključenje na daljinski sustav grijanja
- Ugovor o priključenju na daljinski sustav grijanja br. GO-5/2009 sa troškovnikom
- Ponuda trgovačkog društva GKT-GRADIN d.o.o. za izgradnju kanalizacije
- Račun društva Graditeljstvo Ivanek d.o.o. R2 broj: 19/00, 14/99, 12, 15, 27/98, 28, 10 za izvedene elektroinstalacijske radove sklopljen između Graditeljstvo Ivanek d.o.o. i tužitelja

Dokaz:

- Preslika gore navedenih ugovora i računa

Iz gore navedenog nedvojbeno proizlazi kako je trgovačko društvo Pavo-promet d.o.o. investiralo izgradnju poslovne zgradu na navedenoj kč. čestici, te je sukladno tome originarni vlasnik navedene zgrade.

4.

Ističe se kako su **I. i II. tuženik kao vlasnici** gornje nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, izgrađene na kč. br. 262/4, k.o. Jakuševac i kao **direktori tužitelja dopustili izgradnju poslovne zgrade koja je u vlasništvu tužitelja**. Također isti **nisu tokom građenja zabranili** izgradnju zgrade tužitelju, što je i razvidno iz kontinuirane građevinske dokumentacije dostavljene u prilogu ove tužbe.

Naime, predmetna zgrada se ima smatrati zgradom sukladno čl. 152. st. 5. ZV-a, budući da se zgradom smatra svaki građevinski objekt koji se razmjerno trajno povezao sa zemljišnom česticom na njezinoj površini ili ispod nje, s time da je zgrada

izgrađena kad je dovedena u takvo stanje da ju je moguće rabiti za svrhu kojoj takve zgrade redovito služe, a iz gornje dokumentacije je vidljivo da je zgrada u takvoj uporabnom stanju. Predmetna zgrada na adresi Hrelićka 9 je upravo poslovno sjedište tužitelja, što je razvidno iz podataka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu.

Posebno se napominje kako su vlasnici zemljišta bili upoznati s gradnjom zgrade, budući da su sudjelovali u izgradnji iste te bili osnivači idirektoru tužitelja. Naime svu dokumentaciju potrebnu za izgradnju iste su upravo tuženici potpisivali.

Ističe se kako tuženici nisu zabranili ni u jednoj fazi izgradnju poslovne zgrade te je upravo postojao dogovor da tužitelj izgradnjom zgrade postaje vlasnik zemljišta na kojem je zgrada izgrađena.

Dokaz:

- djelomični povijesni izvadak za tužitelja-neslužbeni primjerak
- priznanje tuženika
- dokumentacija – ugovori i računi kao pod točkom 3. tužbe

Dakle, predmetnu poslovnu zgradu je izgradio tužitelj kao savjesni i poštenu graditelj, budući da je imao odobrenje vlasnika zemljišta, što je razvidno iz priložene dokumentacije potpisane od strane tuženika kao direktora, odnosno postojao je dogovor tuženika da tužitelj izgradnjom poslovne zgrade postane i zemljišnoknjižni vlasnik zemljišta na kojem je poslovna zgrada izgrađena te ista gradnja ni u kojoj fazi nije bila zabranjena.

Slijedom navedenog na gornju situaciju ima se primjeniti čl. 153. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji glasi. „*Ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgođe zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju.*“

5.

U skladu s načelom pravnog jedinstva nekretnine, objekt pravnog odnosa u pravnom prometu može biti samo zemljište zajedno sa svime što je s njome razmjerno trajno povezano te je razvidno da kao jedini vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, izgrađene na kč. br. 262/4, k.o. Jakuševac, upisane u zk. ul. 922, koja u naravi predstavlja poslovnu zgradu br. 21, Draganići (290 m²), dvorište (811 m²) i put (12m²) ukupne površine 1113 m² može biti samo i isključivo tužitelj.

6.

Slijedom navedenog, predlaže se naslovnom sudu da nakon provedene glavne rasprave donese sljedeću:

Presudu

1. Utvrđuje se da je tužitelj Pavo-promet d.o.o., Hrelićka 92, Zagreb, MBS:080305504, OIB: 70565662783 vlasnik nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, izgrađene na kč. br. 262/4, k.o.

