



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin

P-208/2024-115
(ranije P-289/2021)

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 Pazinu, po sutkinji Andrei Jelenić Pitoski, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja I. MARTE BISAKU, OIB 55618815578, Poreč, Trg slobode 9, i II. GJON BISAKU, OIB 73825638268, Poreč, Trg slobode 9, koje zastupaju punomoćnici, odvjetnici iz Zajedničkog odvjetničkog društva Gjergj Lekaj i Marko Rogić u Rijeci, protiv tuženika I. CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO s.p.a., OIB 49100696810, San Marino, Piazzetta del Titano br. 2, kojeg zastupaju punomoćnici iz Odvjetničkog društva Hanžeković i partneri d.o.o., odvjetnici u Zagrebu, II. DRAGAN VIDOVIĆ iz Kanade, 5907 Coach Hill Rd T3H 1E3 Calgary, Alberta, III. SUZANA VIDOVIĆ iz Kanade, 5907 Coach Hill Rd T3H 1E3 Calgary, Alberta, oboje zastupani po punomoćnici Veri Miloš, odvjetnici u Puli, IV. BANKA KOVANICA d.d., OIB 33039197637, Varaždin, P. Preradovića 29, kojeg zastupaju punomoćnici iz Odvjetničkog društva Hanžeković i partneri d.o.o., odvjetnici u Zagrebu, i V. TIM 90 d.d. u stečaju, OIB 63062784520, Pula, Koparska 37, kojeg zastupa stečajni upravitelj Tihomir Zec iz Osijeka, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom i utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 6. ožujka 2026., na ročištu za objavu presude 27. travnja 2026., objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu koji glasi:

"Proglašavaju se nedopuštenima ovrhe određene rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci od 16. lipnja 2011., posl. br. Ovr-1574/2011, rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci od 20. srpnja 2011., posl. br. Ovr-1692/2011, i rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Poreču-Parenzo od 11. siječnja 2012., posl. br. Ovr-1676/11, na nekretnini na k.č. br. 574 u k.o. Poreč iz zk. ul. br. 377, upisanoj kao trokatna poslovno-stambena zgrada u Poreču, P. Kandlera br. 6, 8A, 8B, 8C i Obala m. Tita 3A, i to na 21. suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 26,80 m², u planu označen sa 'P21'."

II. Utvrđuje se da su tužitelji MARTE BISAKU, OIB 55618815578, Poreč, Trg slobode 9, i GJON BISAKU, OIB 73825638268, Poreč, Trg slobode 9, suvlasnici svaki u 1/2 dijela nekretnine na k.č. br. 574 u k.o. Poreč iz zk. ul. br. 377, upisane kao trokatna poslovno-stambena zgrada u Poreču, P. Kandlera br. 6, 8A, 8B, 8C i Obala m. Tita 3A, i to 21. suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 26,80 m², u planu zgrade označen sa 'P21', pa su tužitelji ovlašteni temeljem ove presude, po njezinoj

pravomoćnosti, zatražiti uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist, svaki u 1/2 dijela.

III. Utvrđuje se da nekretnina na k.č. br. 574 u k.o. Poreč iz zk. ul. br. 377, upisana kao trokatna poslovno-stambena zgrada u Poreču, P. Kandlera br. 6, 8A, 8B, 8C i Obala m. Tita 3A, i to 21. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 26,80 m², u planu zgrade označen sa 'P21', ne predstavlja stečajnu masu V. tuženika TIM 90 d.d. u stečaju, OIB 63062784520, Pula, Koparska 37, te se tužiteljima MARTE BISAKU, OIB 55618815578, i GJON BISAKU, OIB 73825638268, kao suvlasnicima svakome u 1/2 dijela, priznaje izlučno pravo na toj nekretnini.

IV. Nalaže se tužiteljima I. Marte Bisaku i II. Gjonu Bisaku da I. tuženiku Cassa di Risparmio della Repubblica di San Marino s.p.a. i IV. tuženiku Banka Kovanica d.d. naknade trošak parničnog postupka u iznosu od 13.750,00 EUR sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 27. travnja 2026. do isplate, po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem referentne stope Europske središnje banke za tri postotna poena, u roku od 15 dana,.

V. Nalaže se V. tuženiku TIM 90 d.d. u stečaju da tužiteljima I. Marte Bisaku i II. Gjonu Bisaku naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 6.357,59 EUR, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 27. travnja 2026. do isplate, po stopi koja se za svako polugodište određuje uvećanjem referentne stope Europske središnje banke za tri postotna poena, u roku od 15 dana.

VI. Odbijaju se zahtjevi stranaka za naknadu troškova postupka preko dosuđenih iznosa.

Obrazloženje

1. I. tužitelj Marte Bisaku i II. tužitelj Gjon Bisaku su 20. studenoga 2021. podnijeli tužbu protiv I. tuženika CASSA DI RISPARMIO DELLA REPUBBLICA DI SAN MARINO s.p.a., II. tuženika Dragana Vidovića, III. tuženice Suzane Vidović, IV. tuženika BANKA KOVANICA d.d. i V. tuženika TIM 90 d.d. u stečaju, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom i utvrđenja prava vlasništva. Tužitelji su vrijednost predmeta spora označili prema vrijednosti predmetne nekretnine utvrđenoj zaključkom o prodaji Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, posl. br. Ovr-579/2019-402 od 10. rujna 2021.

2. U tužbi su naveli da su rješenjem Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, posl. br. Ovr-579/2019-279 od 30. kolovoza 2019., upućeni da protiv tuženika pokrenu parnicu radi proglašenja nedopuštenima ovrha određenih rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci od 16. lipnja 2011., posl. br. Ovr-1574/2011, rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci od 20. srpnja 2011., posl. br. Ovr-1692/2011, te rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Poreču-Parenzo od 11. siječnja 2012., posl. br. Ovr-1676/2011, na nekretnini k.č. br. 574, zk. ul. 377, k.o. Poreč - etažna knjiga, i to na 21. suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-21), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 26,80 m², u planu označen kao P21. Obrazlažu da su pretpostavljeni suvlasnici, svaki u 1/2 dijela, i kvalificirani suposjednici navedenog poslovnog prostora, koji su stekli sufinanciranjem

izgradnje stambeno-poslovnog objekta 'POREČ-RIVA' na temelju Ugovora o udruživanju sredstava radi financiranja izgradnje stambeno-poslovnog objekta u Poreču od 13. prosinca 1990., sklopljenog s pravnim prednikom V. tuženika, uz ulaganje ukupnog iznosa od 101.520,00 DEM. Naveli su da im je prostor po završetku izgradnje predan u posjed još 1991. godine, da ga od tada mirno i neprekidno drže, koriste i podmiruju njegove režijske i javne obveze, te da su vlasništvo stekli prije pokretanja i zabilježbe spornih ovrha i prije otvaranja stečajnog postupka nad TIM 90 d.d. Stoga su zahtijevali proglašenje ovrha nedopuštenima, utvrđenje suvlasništva svakog tužitelja u 1/2 dijela te ovlaštenje za uknjižbu prava vlasništva, kao i utvrđenje da predmetni prostor ne čini stečajnu masu V. tuženika i priznanje izlučnog prava.

3. Nakon podnošenja tužbe sud je 22. studenoga 2021. zatražio od Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, očitovanje o tome kada su tužitelji zaprimili rješenje o upućivanju u parnicu. Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Poreču-Parenzo, dopisom od 25. studenoga 2021. izvijestio je ovaj sud da su Marte Bisaku i Gjon Bisaku rješenje od 30. kolovoza 2019. primili 3. rujna 2019. Ovaj sud je potom 9. prosinca 2021. obavijestio tužitelje da su u predmetu P-422/2019 već pokretali postupak protiv istih tuženika radi proglašenja nedopuštenom istih ovrha, da je u tom predmetu tužba povučena te da je u odnosu na rok iz rješenja o upućivanju u parnicu potrebno očitovanje ustraju li tužitelji na tužbi.

4. Tužitelji su podneskom od 28. prosinca 2021. naveli da ostaju kod tužbe. Istaknuli su da raniji postupak u kojem je tužba povučena ne predstavlja procesnu smetnju za vođenje ovog postupka, da je njihova punomoćnica rješenje o upućivanju u parnicu zaprimila elektroničkim putem 4. studenoga 2021., o čemu su dostavili potvrdu o preuzimanju elektroničkog sudskog pisma, te da su tužbu podnijeli 20. studenoga 2021., što dokazuju obaviješću o primitku elektroničkog podneska. Tužitelji su tada istaknuli i da ovršni postupak Ovr-579/2019 još nije okončan, zbog čega ni ta okolnost nije procesna smetnja za vođenje parnice.

5. I. i IV. tuženik podnijeli su odgovor na tužbu 7. veljače 2022. i osporili tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Prije upuštanja u raspravljanje istaknuli su da je tužba nepravodobna jer je rješenje o upućivanju u parnicu iz 2019. bilo dostavljeno tadašnjoj punomoćnici tužitelja, odvjetnici Boji Radulović, pa je već tada počeo teći prekluzivni rok za podnošenje tužbe. Naveli su i da su tužitelji ranijim postupkom P-422/2019 već iskoristili pravo na pokretanje takve parnice te da povlačenje te tužbe ne može imati za posljedicu otvaranje novog roka za ponovno pokretanje postupka. U materijalnopravnom dijelu osporavanja tvrdili su da ugovor na koji se tužitelji pozivaju može biti samo pravni temelj za stjecanje vlasništva, ali da se vlasništvo nekretnine na temelju pravnog posla stječe tek uknjižbom u zemljišnu knjigu. Pozvali su se na članke 120., 122. i 130. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst i 94/17 - ispravak pročišćenog teksta; dalje: ZV), odredbe Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine br. 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24; dalje: ZZK) o načelu povjerenja u zemljišne knjige i odredbe Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24; dalje: OZ) o učincima zabilježbe ovrhe i založnog prava. Istaknuli su da su u trenutku podnošenja ovršnih prijedloga, donošenja rješenja o ovrsi, zabilježbe ovrha i upisa prisilnih založnih prava kao vlasnika vidjeli TIM 90 d.d., da nikakvo pravo tužitelja nije bilo uknjiženo, predbilježeno ili zabilježeno, da nisu znali niti su morali znati za

eventualno pravo trećih osoba, te da im se nedostatak dobre vjere ne može predbaciti samo zato što nisu istraživali izvanknjižno stanje. Posebno su istaknuli da je I. tuženik financijska institucija sa sjedištem u San Marinu, a IV. tuženik financijska institucija sa sjedištem u Varaždinu, pa nisu imali razloga znati za eventualna prava tužitelja na posebnom dijelu u Poreču.

6. V. tuženik TIM 90 d.d. u stečaju očitovao se podneskom od 29. travnja 2022. Naveo je da se predmetna nekretnina u zemljišnoj knjizi vodi kao knjižno vlasništvo TIM 90 d.d. u stečaju, ali da nije u stvarnom vlasništvu stečajnog dužnika, da se u trenutku otvaranja stečaja nije vodila u bilanci V. tuženika niti u popisu imovine objavljenom u predstečajnoj nagodbi, te da je prema saznanjima V. tuženika otuđena iz njegove imovine davno prije pokretanja ovršnog postupka i da se ne nalazi u faktičnom posjedu V. tuženika. Istim podneskom V. tuženik naveo je da je u odnosu na predmetne nekretnine rješenjem ovršnog suda posl. br. Ovr-579/2019-481 od 21. prosinca 2021. pravomoćno obustavljena ovrha i da je zemljišnoknjižni odjel brisao zabilježbu ovrhe, zbog čega je doveo u pitanje postojanje pravnog interesa tužitelja za daljnje vođenje ove parnice. U odnosu na zahtjev za utvrđenje da predmetni prostor ne čini stečajnu masu i za priznanje izlučnog prava, V. tuženik je istaknuo da je taj zahtjev neosnovan odnosno preuranjen jer tužitelji nisu pravodobno obavijestili stečajnu upraviteljicu o izlučnom pravu i pravnoj osnovi tog prava.

7. I. i IV. tuženik su podneskom od 10. lipnja 2022., očitujući se na podnesak tužitelja od 28. prosinca 2021., ponovno ustrajali na prigovoru nepravodobnosti tužbe. Naveli su da je rješenje o upućivanju u parnicu moralo postati pravomoćno ranijom dostavom tadašnjoj punomoćnici tužitelja, jer inače ne bi ni bio vođen raniji postupak P-422/2019, te da činjenica povlačenja tužbe u tom ranijem postupku nije od utjecaja na ocjenu dopuštenosti sadašnje tužbe.

8. II. i III. tuženik su podnijeli odgovor na tužbu 19. siječnja 2023. U odgovoru na tužbu istaknuli su prigovor prekluzije prava na podnošenje tužbe budući da je rok za podnošenje propisan rješenje o upućivanju u parnicu kojega tužitelji nisu poštovali. Također, osporili su tužbeni zahtjev u cijelosti.

9. U daljnjem tijeku postupka tužitelji su istaknuli da I. i IV. tuženik nisu bili savjesni jer su, prema njihovu stajalištu, znali ili morali znati da knjižno stanje ne odgovara izvanknjižnom stanju, a tu su nesavjesnost povezivali i s okolnošću da su I. i IV. tuženik založno pravo upisali na temelju sudske odluke o osiguranju, a ne temeljem sporazuma stranaka. Predložili su saslušanje tadašnjih zakonskih zastupnika TIM 90 d.d., Igora Ščulca i Darka Požarića, na okolnost nesavjesnosti, dinamike prodaje predmetne nekretnine i upisa založnih prava, knjigovodstveno vještačenje na okolnost uplata izvršenih u korist TIM 90 d.d. i evidencije predmetne nekretnine u poslovnim knjigama stečajnog dužnika, uviđaj uz sudjelovanje vještaka građevinske struke radi identifikacije nekretnine, kao i uvid u ovršni spis Ovr-579/2019 i spis predstečajne nagodbe Stpn-63/2013. I. i IV. tuženik su ustrajali na već istaknutim navodima, ponovili su prigovor nepravodobnosti i nedopuštenosti tužbe zbog izostanka pravnog interesa te istaknuli da način upisa založnog prava na temelju sudske odluke ne dokazuje njihovu nesavjesnost, već upravo suprotno pokazuje da su postupali zakonitim putem. Protivili su se dokaznim prijedlozima za knjigovodstveno vještačenje i uvid u predstečajni spis.

10. U nastavku postupka sud je proveo dokaz očevidom na licu mjesta 31. svibnja 2023. u Poreču, Petra Kandlera 8, uz sudjelovanje vještaka građevinske struke Jadrana Tintora. Nakon nalaza i mišljenja vještaka, tužitelji su podnescima, među ostalim od 6. rujna 2023. i 19. ožujka 2024., ostali kod svojih navoda te izjavili da nemaju primjedbi na nalaz i mišljenje. I. i IV. tuženik su također očitovali suglasnost s nalazom i mišljenjem vještaka Jadrana Tintora. Na ročištu 21. ožujka 2024. vještak Jadran Tintor usmeno je izložio nalaz i mišljenje ustrajući na pisanom nalazu i mišljenju od 2. kolovoza 2023. Stranke nisu imale daljnjih pitanja za vještaka ni prigovora na vještački nalaz, pa je vještak otpušten.

11. Rješenjem poslovnj broj P-289/2021-81 od 24. svibnja 2024. sud je utvrdio da je tužba povučena osnovom odredbe članka 295. stavka 2. Zakona o parničnom postupku. Protiv tog rješenja tužitelji su podnijeli žalbu, povodom koje je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske rješenjem poslovnj broj PŽ-2652/2024-2 od 2. srpnja 2024. ukinuo rješenje prvostupanjskog suda i predmet vratio na ponovan postupak. Drugostupanjski sud je ocijenio da je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka jer prvostupanjski sud, nakon otkaza punomoći ranije punomoćnice i uz postojanje specijalne punomoći za Vilsona Bisaku, nije pravilno dostavio pozive za glavnu raspravu, a time je tužiteljima onemogućeno raspravljanje pred sudom.

12. U ponovljenom postupku, sada pod poslovnim brojem P-208/2024, sud je rješenjem od 16. rujna 2024. zakazao ročište za 5. studenoga 2024., no to je ročište, na suglasan prijedlog tužitelja i I. i IV. tuženika, odgođeno radi pokušaja mirnog rješenja spora. Rješenjem od 29. travnja 2025. sud je zakazao novo ročište za 12. lipnja 2025. Na tom ročištu tužitelji su ponovno ostali kod tužbe, tužbenog zahtjeva i dokaznih prijedloga, navodeći da iz isprava proizlazi njihovo vanknjižno vlasništvo, potpuna isplata ugovorene cijene, posjed dulji od 30 godina i stjecanje vlasništva temeljem zakona, te su posebno istaknuli da su I. i IV. tuženik znali ili mogli znati za izvanknjižno pravo tužitelja i da su bili dužni istražiti izvanknjižno stanje u okolnostima koje su upućivale na prava trećih. Sud je odredio saslušanje svjedoka Darka Požarića, Igora Šćulca i Vilsona Bisaku.

13. U podnesku od 22. rujna 2025. tužitelji su istaknuli da je V. tuženik, zastupan po stečajnom upravitelju, 29. travnja 2022. u spis dostavio rješenje o obustavi ovrhe posl. br. Ovr-579/2019 od 21. prosinca 2021. kojim je ovrha pravomoćno obustavljena te je zemljišnoknjižnom odjelu naloženo brisanje ovrhe, što je i provedeno. Tužitelji su pritom izrijekom naveli da unatoč obustavi ovrhe i dalje imaju pravni interes za vođenje parnice, pozivajući se na presudu Županijskog suda u Zagrebu, posl. br. GŽ-1629/2021-2 od 28. lipnja 2022., i odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev-1012/2020 od 22. prosinca 2020., prema kojima sud povodom tužbe radi proglašenja ovrhe nedopuštenom mora provesti parnični postupak i donijeti meritornu odluku i kada je ovrha u međuvremenu pravomoćno obustavljena. U istom podnesku tužitelji su se pozvali i na praksu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske o dužnosti ocjene savjesnosti ovrhovoditelja.

14. Na ročištu 18. rujna 2025. sud je saslušao svjedoke Darka Požarića i Vilsona Bisaku, dok je svjedoka Igora Šćulca saslušao na ročištu 2. prosinca 2025. saslušan je svjedok Igor Šćulac. Tužitelji su povukli dokazne prijedloge za saslušanje Milije Mirovića, Radojke Olić i Mladena Rukavine, a I. i IV. tuženik usprotivili su se

provođenju novih dokaznih prijedloga. Sud nije provodio daljnje dokaze budući je već na temelju rezultata provedenih dokaza mogao donijeti odluku o glavnoj stvari. Pritom, valja napomenuti da preostali dokazi koje je tužitelj predlagao (knjigovodstveno vještačenje, uvid u predstečajni i stečajni spis) nisu predloženi na okolnosti koje su važne za utvrđenje bitnih činjenica, a osim toga sud je rješenjem pozvao tužitelje da u spis dostave sve isprave iz ovršnog odnosno stečajnog spisa kojemu zahtjevu tužitelji nisu udovoljili. Ovršni predmet je 2. prosinca 2025. kada je sud izvršio uvid u e-spis imao 4340 stranica (stranica 395-396 spisa) te cijeneći okolnost da postupak uključuje velik broj ovrhovoditelja i da se ne odnosi isključivo na ovršni postupak o kojemu se raspravlja u ovom predmetu, dok tužitelj nije jasno naznačio koje isprave valja pribaviti za ovaj spis, sud tužiteljev prijedlog za uvidom u navedeni spis nije prihvatio. Konačno, sud nije prihvatio tužiteljev prijedlog glede priklopa spisa ovog suda Ovr-6/2022 (ranije predmet Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo 579/2019) budući da se radi o ovršnom predmetu u kojemu se i dalje provode radnje, a tužitelji su imali mogućnost iz istog spisa kopirati isprave te ih dostaviti u ovaj spis.

15. Budući da stranke postupka nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga sud je na ročištu održanom 2. prosinca 2025. proveo dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu, čitanjem nalaza i mišljenja vještaka te čitanjem iskaza saslušanih svjedoka te je zaključio glavnu raspravu.

16. Rješenjem od 27. siječnja 2026. sud je temeljem odredbe članka 305. Zakona o parničnom postupku glavnu raspravu ponovno otvorio radi utvrđenja bitnih činjenica i dopune postupka pribavljanjem povijesnog zemljišnog izvadka za nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, Zemljišnoknjižni odjel Poreč-Parenzo, kao k.č. br. 574, k.o. Poreč, z.k. ul. br. 377, trokatna poslovno stambena zgrada u Poreču, P. Kandlera br. 6, 8A, 8B, 8C i Obala m. Tita 3A, 21. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 26,80 m², u planu označen sa „P21“.

17. Glavna rasprava održana je 6. ožujka 2026., po pribavljanju povijesnog izvatka za predmetnu nekretninu, a kako stranke postupka nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga sud je na istom ročištu proveo dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu, čitanjem nalaza i mišljenja vještaka te čitanjem iskaza saslušanih svjedoka te je zaključio glavnu raspravu.

18. Na temelju ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka u smislu odredbi članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019, dalje u tekstu: ZPP) sud nalazi zahtjev tužitelja djelomično osnovanim.

19. Predmet tužbenog zahtjeva je proglašenje ovrhe nedopuštenom na nekretnini upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, Zemljišnoknjižni odjel Poreč-Parenzo, kao k.č. br. 574, k.o. Poreč, z.k. ul. br. 377, trokatna poslovno stambena zgrada u Poreču, P. Kandlera br. 6, 8A, 8B, 8C i Obala m. Tita 3A, 21. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 26,80 m², u planu označen sa „P21“, utvrđenje prava (su)vlasništva svakog tužitelja u 1/2 dijela te

ovlaštenje za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, kao i utvrđenje da predmetna nekretnina ne čini stečajnu masu V. tuženika i priznanje izlučnog prava tužiteljima.

20. Među strankama nije bilo sporno, odnosno iz njihovih suglasnih navoda i isprava u spisu proizlazi da se zahtjev za proglašenje ovrhe nedopuštenom odnosi na posebni dio nekretnine upisane u zk. ul. 377 k.o. Poreč - etažna knjiga, k.č. br. 574, i to na 21. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (E-21), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 26,80 m², u planu označen kao P21; da je u vrijeme zabilježbe spornih ovrha i upisa prisilnih založnih prava u zemljišnoj knjizi kao vlasnik tog posebnog dijela bio upisan TIM 90 d.d.; da tužitelji tada nisu bili upisani kao vlasnici niti je njihovo pravo bilo predbilježeno ili zabilježeno; da su sporne zabilježbe ovrha i prisilna založna prava upisana na temelju odluka donesenih u ovršnim postupcima protiv TIM-a 90 d.d.; te da je ovrha u međuvremenu obustavljena i da su zabilježbe ovrhe brisane, kako to ujedno proizlazi iz isprava navedenih u nastavku obrazloženja. Nije sporno ni to da V. tuženik ne osporava stvarnopravni položaj tužitelja prema sebi i da tvrdi da predmetni posebni dio ne čini stvarnu imovinu stečajnog dužnika, dok su I. i IV. tuženik osporavali da se to pravo može uspješno suprotstaviti njihovim pravima stečenima u ovrsi i osiguranju.

21. Sporno je, a za odluku o tužbenim zahtjevima odlučno, jesu li tužitelji dokazali pravnu osnovu, predaju i kvalificirani posjed na temelju kojih se mogu smatrati predmnijevanim odnosno izvanknjižnim vlasnicima predmetnog poslovnog prostora; jesu li dokazali stjecanje suvlasništva svakog u 1/2 dijela, uključujući stjecanje dosjelošću; predstavlja li njihovo pravo, pravo koje sprječava ovrhu u smislu odredaba OZ-a; jesu li ovrhovoditelji, osobito I. i IV. tuženik, u trenutku zabilježbe ovrhe i upisa založnih prava bili nesavjesni, nepošteni ili su zloupotrijebili pravo; te uklanja li kasnija obustava ovrhe potrebu meritorne odluke u ovoj parnici. Teret dokazivanja činjenica koje utemeljuju vlasništvo tužitelja i činjenica koje sprječavaju ovrhu bio je na tužiteljima, dok se ocjena prigovora I. i IV. tuženika o povjerenju u zemljišne knjige provodi prema utvrđenim činjenicama i pravilima o teretu dokazivanja iz ZPP-a.

22. Uvidom u zemljišnoknjižne izvratke za zk. ul. 377 k.o. Poreč - etažna knjiga, osobito u posebni izvadak za suvlasnički dio redni broj 21 (stranica 409-417), sud je utvrdio da je predmetni posebni dio označen kao 21. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-21), poslovni prostor u prizemlju zgrade površine 26,80 m², u planu zgrade označen sa P21, te da je kao vlasnik tog posebnog dijela bio upisan TIM 90 d.d. Poreč.

22.1. Nadalje, uvidom u povijesni zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu utvrđeno je da je zabilježba ovrhe određene rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. Ovr-1574/2011 od 16. lipnja 2011. provedena 7. srpnja 2011., da je zabilježba ovrhe određena rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Rijeci posl. br. Ovr-1692/2011 od 20. srpnja 2011. provedena 23. kolovoza 2011., te da je zabilježba ovrhe određene rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Poreču-Parenzo posl. br. Ovr-1676/11 od 11. siječnja 2012. provedena 11. siječnja 2012.

22.2. Iz istih izvadaka sud je, dakle, utvrdio i upise zabilježbi ovrha te također prisilnih založnih prava u korist ovrhovoditelja, kao i to da u vrijeme tih upisa nije bilo

uknjiženo, predbilježeno niti zabilježeno pravo tužitelja. Nastavno uvidom u zemljišnoknjižne izvratke utvrđeno je da su zabilježbe ovrhe brisane.

23. Uvidom u Ugovor o udruživanju sredstava radi financiranja izgradnje stambeno-poslovnog objekta u Poreču od 13. prosinca 1990. sud je utvrdio da su tužitelji s pravnim prednikom V. tuženika ugovorili ulaganje sredstava u izgradnju stambeno-poslovnog objekta na k.č. br. 574 k.o. Poreč, te da se ugovorom određuje poslovni prostor u prizemlju i cijena izražena u DEM. Ta isprava predstavlja pravnu osnovu na koju se tužitelji pozivaju u odnosu prema pravnom predniku V. tuženika, a njezin sadržaj je u bitnom potvrđen iskazima svjedoka Darka Požarića, Vilsona Bisaku i Igora Ščulca.

24. Uvidom u nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Jadrana Tintora, te u rezultate očevida na licu mjesta, sud je utvrdio da je predmet spora individualiziran kao poslovni prostor u prizemlju zgrade u Kandlerovoj ulici, površine 26,80 m² prema planu posebnih dijelova, oznake P21. Sud prihvća nalaz vještaka jer je jasan, stručan, obrazložen i sukladan zemljišnoknjižnim ispravama, planu zgrade i stanju na licu mjesta, a stranke na njega nisu imale primjedbi.

25. Svjedok Darko Požarić iskazao je da je u vrijeme prodaje bio tehnički direktor TIM-a 90, dok je Igor Ščulac bio generalni direktor. Iskazao je da je s Vilsonom Bisaku i njegovim ocem razgovarao o kupoprodaji poslovnog prostora u Kandlerovoj ulici, da je prostor izvana bio dovršen, a iznutra u 'roh-bau' fazi, te da je s obitelji Bisaku dogovorena kupoprodaja tog prostora. Posebno je iskazao da je siguran kako je obitelj Bisaku u cijelosti platila kupoprodajnu cijenu i da je nakon toga izvršena predaja prostora, a prema redovitoj poslovnoj praksi TIM-a 90 i predaja tabularne isprave. Sud prihvća taj iskaz u dijelu koji se odnosi na prodaju, plaćanje i predaju prostora jer je životan, dosljedan i sukladan iskazima Vilsona Bisaku i Igora Ščulca.

26. Isti svjedok iskazao je i o poslovnim odnosima TIM-a 90 s bankama. Iz tog dijela iskaza proizlazi da su banke znale da se TIM 90 bavi izgradnjom i prodajom nekretnina na tržištu te da su pri kreditiranju imale uvid u poslovnu dokumentaciju društva. Međutim, svjedok nije iskazao da bi I. ili IV. tuženik imale konkretnu dokumentaciju o prodaji upravo predmetnog prostora P21 obitelji Bisaku, niti da bi im bilo izričito priopćeno da je taj prostor otuđen i predan tužiteljima. Taj dio iskaza stoga ne dokazuje nesavjesnost I. i IV. tuženika u odnosu na konkretni predmet ovrhe.

27. Svjedok Vilson Bisaku iskazao je da je pregovore o kupnji prostora vodio u ime i za račun roditelja, Marte i Gjona Bisaku, s Igorom Ščulcem, Darkom Požarićem i Edom Kosom, da je dio cijene plaćen prije preuzimanja prostora i da je cijena u cijelosti isplaćena. Iskazao je da je prostor preuzeo 1990. ili 1991., svakako prije odlaska u Prag, te da se prostor i danas koristi kao skladište za namještaj i stvari njegova obrta. Sud taj iskaz prihvća u bitnom dijelu jer je sukladan iskazima Požarića i Ščulca te pisanoj dokumentaciji iz 1990. godine.

28. Svjedok Igor Ščulac iskazao je da je bio prvi direktor TIM-a 90 do kraja 1996. godine, da se zgrada u Kandlerovoj počela graditi krajem 1989., a intenzivno tijekom 1990. i 1991. godine. Iskazao je da se sjećda da je s Martom i Gjonom Bisaku potpisan ugovor za poslovni prostor u prizemlju zgrade u Kandlerovoj ulici i da su oni u cijelosti isplatili ugovorenu kupoprodajnu cijenu. Pojasnio je da etažni elaborat nije

mogao biti proveden odmah jer je zgrada građena u fazama, a da su nakon etažiranja 1996. kupci trebali dolaziti radi sklapanja aneksa kojima bi bili ovlašteni na uknjižbu. Sud prihvća taj iskaz jer je sukladan ostalim izvedenim dokazima.

29. Primjenom pravila iz članka 7., 8., 219. i 221.a ZPP-a sud ne prihvaća kao dokazanu tvrdnju tužitelja da su I. i IV. tuženik u trenutku upisa zabilježbi ovrha ili založnih prava znali, odnosno morali znati, za pravo tužitelja na posebnom dijelu P21. O tome nema neposrednog dokaza, a izvedeni posredni dokazi nisu dostatni za zaključak o nesavjesnosti. Okolnost da su banke financirale poslovanje TIM-a 90 i da su znale da se on bavi gradnjom i prodajom nekretnina za tržište ne znači, sama za sebe, da su znale ili morale znati da je upravo predmetni prostor P21 ranije predan tužiteljima. Takav zaključak ne proizlazi ni iz zemljišne knjige, ni iz poslovne dokumentacije koja je izvedena kao dokaz, ni iz iskaza svjedoka.

30. Na temelju Ugovora o udruživanju sredstava od 13. prosinca 1990., iskaza svjedoka Darka Požarića, Vilsona Bisaku i Igora Šćulca, te isprava o korištenju prostora i podmirivanju obveza, sud utvrđuje da su Marta Bisaku i Gjon Bisaku 1990. godine s pravnim prednikom V. tuženika sklopili ugovor koji je bio pravna osnova za stjecanje predmetnog poslovnog prostora, da je za taj prostor ugovorena i plaćena cijena, te da je prostor tužiteljima, odnosno članu njihove obitelji za njihov račun, predan nakon dovršetka izgradnje. U tom dijelu iskazi navedenih svjedoka međusobno se podudaraju i nadopunjuju sadržaj ugovorne isprave, zbog čega ih sud prihvaća vjerodostojnima.

31. Na temelju iskaza Vilsona Bisaku, Darka Požarića i Igora Šćulca, kao i isprava iz kojih proizlazi da su tužitelji, odnosno član njihove obitelji, prostor koristili i prema njemu se ponašali kao prema vlastitom prostoru, sud nadalje utvrđuje da su tužitelji od predaje prostora kontinuirano držali i koristili prostor kao svoj, bez smetanja od strane TIM-a 90 ili drugih osoba. Sud taj posjed ocjenjuje samostalnim, istinitim, poštenim i neprekinutim, jer nije dokazano da bi tužitelji doznali ili morali znati za okolnost koja bi isključila njihovu dobru vjeru u odnosu prema pravnom predniku V. tuženika.

32. Uvidom u zemljišnoknjižne izvratke i povijest upisa sud utvrđuje da tužitelji nisu proveli upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama, iako je nakon etažiranja objekt bio upisan po posebnim dijelovima. Zbog toga je u zemljišnim knjigama i dalje kao vlasnik predmetnog posebnog dijela bio upisan TIM 90 d.d., a pravo tužitelja nije bilo vidljivo ni kao uknjižba, ni kao predbilježba, ni kao zabilježba. Ta činjenica nije bila sporna među strankama, nego je bio sporan njezin pravni učinak prema ovrhovoditeljima.

33. Iz zemljišnoknjižnog izvratka i isprava o ovršnim upisima sud utvrđuje da je u vrijeme upisa spornih zabilježbi ovrha i založnih prava 2011. i 2012. godine zemljišnoknjižno stanje ukazivalo na TIM 90 d.d. kao vlasnika predmetnog posebnog dijela. U zemljišnoj knjizi nije bilo upisa koji bi ukazivao na pravo tužitelja ili druge treće osobe na E-21, P21, niti je dokazano da bi I. i IV. tuženik raspolagali posebnom obaviješću ili ispravom iz koje bi proizlazilo da je baš taj poslovni prostor ranije prodan tužiteljima. Takvu odlučnu činjenicu tužitelji nisu dokazali, pa je sud, primjenom čl. 221.a ZPP-a, morao zaključiti da pretpostavka nesavjesnosti ovrhovoditelja nije dokazana.

34. Budući, dakle, da je posjed tužiteljima predan 1990./1991., pitanje dosjeloosti treba ocijeniti najprije prema tada važećem Zakonu o osnovnim vlasničkopravnim odnosima (Službeni list SFRJ br. 6/1980, 36/1990, Narodne novine br. 53/1991, 91/1996, dalje u tekstu: ZOVO) a zatim prema prijelaznim pravilima 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, dalje u tekstu: ZV). Prema članku 28. stavku 2. ZOVO-a, savjesni i zakoniti posjednik nekretnine stjecao je vlasništvo dosjelošću protekom deset godina, dok je prema članku 28. stavku 4. ZOVO-a savjesni posjednik, i bez zakonitog posjeda, stjecao vlasništvo protekom dvadeset godina. Prema članku 72. ZOVO-a posjed je zakonit ako se zasniva na pravovaljanoj pravnoj osnovi potrebnoj za stjecanje vlasništva i ako nije pribavljen silom, prijevarom ili zlouporabom povjerenja, a savjesnost posjeda se predmnijeva. Isti osnovni režim preuzeo je ZV u članku 159. stavku 2. i 3., prema kojem zakonit, istinit i pošten samostalni posjednik nekretnine stječe vlasništvo protekom deset godina, a poštenu samostalni posjednik protekom dvadeset godina.

35. U konkretnom slučaju utvrđeno je da su tužitelji stupili u samostalan posjed predmetnog poslovnog prostora temeljem ugovornog odnosa s pravnim prednikom V. tuženika, da su ispunili svoju novčanu obvezu, da im je prostor predan, da ga od tada neprekidno koriste kao svoj, da podmiruju obveze koje se odnose na taj prostor i da ih u posjedovanju nitko nije ometao. Takav posjed ima obilježja samostalnog vlasničkog posjeda jer tužitelji prostor nisu držali za drugoga, nego kao svoje vlasništvo.

36. S obzirom na to da je posjed stečen na temelju ugovora o udruživanju sredstava radi financiranja izgradnje, koji je sadržajno predstavljao pravnu osnovu za stjecanje određenog poslovnog prostora po završetku izgradnje i isplati ugovorene cijene, posjed tužitelja treba ocijeniti zakonitim i savjesnim u smislu članka 72. ZOVO-a, odnosno zakonitim, istinitim i poštenim u smislu članka 18. i članka 159. ZV-a. Okolnost da tužitelji nisu izvršili zemljišnoknjižni upis ne oduzima sama po sebi savjesnost posjeda za potrebe dosjeloosti, jer se dosjeloost upravo odnosi na originarno stjecanje prava vlasništva na temelju kvalificiranog i dugotrajnog posjeda.

37. Posebno treba voditi računa da je u vrijeme predaje posjeda nekretnina mogla biti u režimu društvenog vlasništva. U tom slučaju, sukladno članku 388. stavku 4. ZV-a, u rok dosjeloosti za nekretnine koje su na dan 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu ne računa se vrijeme posjedovanja prije tog dana. Međutim, ta okolnost u ovom predmetu ne mijenja zaključak o stjecanju vlasništva dosjelošću, jer i kada bi se rok računao tek od 8. listopada 1991., desetogodišnji rok redovne dosjeloosti istekao bi 8. listopada 2001., dakle znatno prije zabilježbi ovrha iz 2011. godine.

38. Stoga sud zaključuje da su tužitelji, najkasnije istekom desetogodišnjeg roka od 8. listopada 1991., stekli pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora dosjelošću. Čak i kada bi se njihov posjed ocjenjivao strože, kao posjed koji nije zakonit, ali je pošten, dugotrajnost posjeda od 1990./1991. do dana odlučivanja višestruko premašuje rok izvanredne dosjeloosti iz članka 28. stavka 4. ZOVO-a odnosno članka 159. stavka 3. ZV-a, pri čemu u spisu nema dokaza da bi posjed bio nesavjestan, nasilno stečen, prekinut ili osporen.

39. Budući da su tužitelji najkasnije 1991. stupili u samostalni posjed predmetnog prostora na temelju ugovora i predaje prostora, a posjed im je bio pošten i neprekinut, sud zaključuje da su vlasništvo predmetnog poslovnog prostora stekli dosjelošću prije upisa spornih ovrha 2011. godine. Čak i kada bi se početak roka vezao tek uz etažiranje zgrade 1996. godine, desetogodišnji rok redovite dosjelosti protekao bi najkasnije 2006. godine, dakle prije zabilježbi ovrha iz 2011. godine.

40. Slijedom toga osnovan je dio tužbenog zahtjeva kojim se traži utvrđenje prava suvlasništva tužitelja, svakog u 1/2 dijela, na posebnom dijelu E-21, P21. U tom dijelu sud primjenjuje odredbe članka 159. i 160. ZV-a o dosjelosti, kao i odredbe o zaštiti stvarnog prava stečenog temeljem zakona. Okolnost da tužitelji nisu bili upisani u zemljišnoj knjizi nije zapreka utvrđenju da su pravo vlasništva stekli temeljem zakona, već je od značenja za pitanje mogu li to pravo uspješno suprotstaviti ovrhovoditeljima koji su u dobroj vjeri stekli pravo na namirenje oslanjajući se na zemljišnu knjigu.

41. Za odluku o zahtjevu za proglašenje ovrhe nedopuštenom mjerodavne su odredbe članka 74. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 139/2010, 125/2011, 150/2011, 154/2011, dalje u tekstu OZ/10) odnosno članka 59. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/2012, 25/2013, 93/2014, 55/2016, 73/2017, dalje u tekstu: OZ/12) o prigovoru treće osobe. Prema tim odredbama osoba koja tvrdi da u pogledu predmeta ovrhe ima pravo koje sprječava ovrhu može podnijeti prigovor, a ako se ovrhovoditelj usprotivi ili se o prigovoru ne može odlučiti u ovršnom postupku, treća osoba upućuje se u parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. U takvoj parnici tužitelj, kao treća osoba, mora dokazati postojanje svojeg prava i njegov učinak prema ovrhovoditelju.

42. Međutim, taj zaključak ne može se primijeniti automatski i neovisno o pravima koja je ovrhovoditelj stekao u dobroj vjeri na temelju povjerenja u zemljišne knjige. Članak 122. ZV-a propisuje da se smatra da je stjecatelj bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da stvar pripada otuđivatelju. Tom pravilu odgovara i načelo povjerenja u zemljišne knjige iz članka 8. ZZK-a, prema kojem se zemljišne knjige smatraju istinitima i potpunima, a savjesni stjecatelj koji postupi s povjerenjem u zemljišnu knjigu uživa pravnu zaštitu.

42.1. Glede odgode zaštite povjerenja u zemljišne knjige u općem režimu valja reći da je trajala do 1. siječnja 2017., međutim samo za ona stjecanja koja se odnose na nekretnine na kojima je bilo upisano društveno vlasništvo, a ono nije bilo brisano prije stupanja na snagu ZV-a. To proizlazi iz članka 388. stavka 5. ZV-a, prema kojem se zaštita povjerenja "neće primjenjivati u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2017." za takve nekretnine. Zadnjom izmjenom ZV-a iz 2014 rok je pomaknut s 1. siječnja 2015. na 1. siječnja 2017. Međutim, postoji važna iznimka, naime, prema članku 388. stavku 6. ZV-a, zaštita povjerenja primjenjuje se od 1. siječnja 2007. na nekretnine u katastarskim općinama za koje je otvorena EOP zemljišna knjiga, kao i na nekretnine unesene u Bazu zemljišnih podataka. Ustavni sud je u predmetu U-I/418/2015 također istaknuo da je odgoda primjene zaštite povjerenja iz članka 388. stavka 5. ZV-a, nakon više produljenja, nastupila 1. siječnja 2017. Odgoda povjerenja, ipak, nije od utjecaja na odluku u ovoj pravnoj stvari. Naime, predmetne zabilježbe ovrhe i založna prava upisivani su 2011. Iz zemljišnoknjižnog izvotka za E-21 proizlazi

da je u vlastovnici kao nositelj bio upisan TIM 90 d.d., a zatim su upisane zabilježbe ovrhe od 7. srpnja 2011., 23. kolovoza 2011. i 11. siječnja 2012., kao i založna prava Banke Kovanice i Casse di Risparmio u rujnu 2011. Sam izvadak označava uložak kao "Verificirani ZK uložak" za "POREČ – ETAŽNA KNJIGA", što upućuje na zaključak da je za tu katastarsku općinu otvorena EOP zemljišna knjiga ili je nekretnina unesena u BZP. Ako je to bilo prije 2011., tada se primjenjuje iznimka iz članka 388. stavka 6. ZV-a, pa se tužitelji ne mogu s uspjehom pozivati na nju. Dodatno, odgoda iz članka 388. stavka 5. ZV-a nije opća zabrana pozivanja na zemljišnu knjigu u svakom sporu, nego prijelazno pravilo za određenu skupinu nekretnina vezanih uz ranije društveno vlasništvo. Zato bi se tužitelji na tu odgodu mogli uspješno pozivati tek ako bi dokazali da je baš predmetna nekretnina bila nekretnina na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, da to društveno vlasništvo nije bilo brisano prije stupanja ZV-a na snagu, i da se ne primjenjuje iznimka za EOP/BZP od 1. siječnja 2007. Na temelju isprava koje su tužitelji dostavili u spis sud ne može osnovano zaključiti da se radilo o nekretnini u režimu društvenog vlasništva, pa nisu dokazane pretpostavke primjene članka 388. stavka 5. ZV-a odnosno pretpostavke primjene članka 388. stavka 6. ZV-a.

43. Nadalje, prema članku 84. OZ/12, zabilježbom ovrhe ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine, a osoba koja nakon zabilježbe ovrhe stekne neko pravo na nekretnini dužna je trpjeti prvenstveni red ovrhovoditelja. U vezi s tim, založno pravo je prema članku 297. ZV-a ograničeno stvarno pravo koje ovlašćuje vjerovnika da se namiri iz vrijednosti založene stvari, ma čija ona bila, ako zakonom ili valjanim pravnim razlogom nije drukčije određeno.

44. U ovom predmetu nisu dokazane okolnosti koje bi upućivale na nesavjesnost ovrhovoditelja, kako je već ranije istaknuto. Naime, zemljišnoknjižni izvadak za E-21, P21 nije sadržavao podatak o ranijem založnom pravu, predbilježbi, zabilježbi spora, zabilježbi osobnog prava, niti drugu okolnost povezanu s tužiteljima. Nije dokazano ni da su I. ili IV. tuženik u postupku odobravanja kredita ili pokretanja ovrhe imale uvid u ispravu iz koje bi proizlazila prodaja baš ovog poslovnog prostora obitelji Bisaku. Sama činjenica da je TIM 90 bio investitor koji je prodavao nekretnine na tržištu, kao i opća mogućnost da su neki kupci ostali neuknjiženi, ne predstavlja dovoljan razlog za zaključak da je banka u odnosu na svaku pojedinu etažu bila dužna istraživati cjelokupno izvanknjižno stanje.

45. Pri tome sud posebno cijeni da je predmetni prostor bio mali poslovni prostor u prizemlju, još uvijek u 'roh-bau' stanju i korišten kao skladište, a ne prostor čije bi korištenje po vanjskim okolnostima nužno i očito upućivalo vjerovnika da se nalazi u posjedu treće osobe koja polaže pravo vlasništva. Nije dokazano da su I. i IV. tuženik obavljale očevid baš tog prostora, niti da bi pri takvom očevidu bilo očito da se radi o prostoru koji ne pripada ovršeniku.

46. Stoga sud zaključuje da I. i IV. tuženik, u trenutku upisa zabilježbi ovrha i založnih prava, nisu bile nesavjesne odnosno nepoštene. Isto vrijedi i za II. i III. tuženika, za koje nije dokazano da su znali ili morali znati za izvanknjižno pravo tužitelja. Tužitelji su dokazali svoje pravo vlasništva u odnosu na V. tuženika kao formalno upisanog vlasnika, ali nisu dokazali da to pravo u ovom konkretnom odnosu može isključiti ranije stečeno pravo ovrhovoditelja na namirenje, stečeno u dobroj vjeri oslanjanjem na zemljišnoknjižno stanje.

47. Ovakav zaključak sud posebno dovodi u vezu s pravnim shvaćanjem Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzetim na sjednici održanoj 22. veljače 2018., poslovni broj Su-IV-4/18-4, prema kojem: "Predmnijevani vlasnik može uspješno štititi svoje pravo na predmetu ovrhe kada u postupku dokaže da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo." Navedeno pravno shvaćanje ne isključuje mogućnost zaštite izvanknjižnog, odnosno predmnijevanog vlasnika, ali tu zaštitu prema ovrhovoditelju koji se poziva na zemljišnoknjižno stanje vezuje uz dokazivanje kvalificiranog prigovora protiv ovrhovoditeljeva postupanja: nesavjesnosti, nepoštenja ili zlouporabe prava.

48. Iz tog pravnog shvaćanja proizlaze dvije skupine odlučnih pretpostavki. Prvo, treća osoba mora dokazati činjenice na temelju kojih se prema članku 166. ZV-a može smatrati predmnijevanim vlasnikom, odnosno valjan pravni temelj i istinit način stjecanja, a u konkretnom slučaju i kvalificirani posjed koji vodi stjecanju vlasništva dosjelošću. Drugo, kada se takvo pravo suprotstavlja ovrhovoditelju koji je u zemljišnoj knjizi zatekao ovršenika kao upisanog vlasnika i na toj osnovi stekao zabilježbu ovrhe odnosno založno pravo, predmnijevani vlasnik mora dokazati da se ovrhovoditelj ne može štititi povjerenjem u zemljišne knjige jer je bio nesavjestan, nepošten ili je zloupotrijebio pravo.

49. Prva skupina pretpostavki u ovom je predmetu ispunjena. Tužitelji su dokazali da je 13. prosinca 1990. sklopljen ugovor s pravnim prednikom V. tuženika radi financiranja izgradnje stambeno-poslovnog objekta, da je ugovorena i plaćena cijena za predmetni poslovni prostor, da im je prostor predan u posjed nakon dovršetka, te da su ga oni, odnosno član njihove obitelji za njihov račun, kontinuirano koristili kao vlastiti poslovni prostor. U tom smislu tužitelji su, neovisno o tome što pravo vlasništva nisu uknjižili, dokazali položaj predmnijevanih vlasnika, a ujedno i pretpostavke za stjecanje izvanknjižnog vlasništva dosjelošću, kako je to obrazloženo u prethodnim točkama ove presude.

50. Međutim, druga skupina pretpostavki nije ispunjena. Teret dokaza da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten ili da je zloupotrijebio pravo bio je na tužiteljima, sukladno članku 7., 219. i 221.a ZPP-a, jer se upravo tužitelji na tu činjenicu pozivaju kako bi isključili zaštitu koju ovrhovoditelji izvode iz zemljišnoknjižnog stanja. Takva se nesavjesnost ne može temeljiti samo na činjenici da je TIM 90 d.d. bio investitor koji se bavio gradnjom i prodajom nekretnina niti samo na činjenici da I. i IV. tuženik prije pokretanja ovrhe nisu istraživali izvanknjižno stanje svakog posebnog dijela. Vrhovni sud Republike Hrvatske u više je odluka (Rev-982/2023-2, Rev-2191/2016-4, Rev-602/2014-2 i Rev-1816/2016-3) zauzeo pravno shvaćanje da se stjecatelju knjižnog prava, pa tako i založnom vjerovniku odnosno ovrhovoditelju, nedostatak dobre vjere ne može predbaciti samo zato što nije istraživao izvanknjižno stanje. Takvo shvaćanje proizlazi iz odredbe članka 122. stavka 3. ZV-a, a Vrhovni sud ga primjenjuje i u sporovima radi proglašenja ovrhe nedopuštenom odnosno radi zaštite predmnijevanog ili izvanknjižnog vlasnika. Za zaključak o nesavjesnosti ovrhovoditelja nije dovoljno utvrditi da treća osoba ima neupisano pravo ili da ovrhovoditelj nije istraživao faktično stanje, nego je potrebno utvrditi postojanje konkretnih okolnosti iz kojih proizlazi da je ovrhovoditelj znao ili je morao znati da zemljišnoknjižno stanje nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja. Primjenom toga pravnog shvaćanja na ovaj predmet, odlučno je jesu li I. i IV. tuženik

u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu, odnosno upisa zabilježbi ovrhe i založnih prava, raspolagali konkretnim saznanjima ili ispravama iz kojih bi mogli zaključiti da poslovni prostor P21 nije u stvarnom vlasništvu zemljišnoknjižno upisanog TIM 90 d.d., nego tužitelja. Ako iz zemljišnoknjižnog izvataka nisu proizlazile plombe, zabilježbe, upisana prava ili druge indicije u korist tužitelja, a nije dokazano ni da je banka iz kreditne dokumentacije, procjene, komunikacije s dužnikom ili drugih izvora znala za tužiteljevo pravo, tada se banci ne može pripisati nesavjesnost samo zato što nije dodatno istraživala izvanknjižno stanje.

51. Ni nakon ocjene svih provedenih dokaza, u skladu s članku 8. ZPP-a, sud ne nalazi konkretne indicije koje bi upućivale na nesavjesnost ovrhovoditelja. Iz zemljišnoknjižnog izvataka za posebni dio E-21, P21 u vrijeme upisa spornih zabilježbi i založnih prava nije proizlazila uknjižba, predbilježba ili zabilježba prava tužitelja, niti založno pravo upisano radi osiguranja kredita tužitelja, niti drugi podatak koji bi upućivao na to da formalno upisani vlasnik TIM 90 d.d. nije ujedno i stvarni vlasnik tog posebnog dijela. Iskaz svjedoka Darka Požarića potvrđuje da su banke imale uvid u poslovnu dokumentaciju TIM-a 90 i da su znale da se društvo bavi izgradnjom i prodajom nekretnina, ali iz tog iskaza ne proizlazi da su bile upoznate s time da je baš poslovni prostor P21 prodan tužiteljima ili da bi na tom prostoru postojalo njihovo pravo. Ni iskazi Vilsona Bisaku i Igora Šćulca ne dokazuju da su I. i IV. tuženik pri upisu spornih prava imali takvo konkretno saznanje.

52. Stoga sud zaključuje da su tužitelji dokazali činjenice potrebne za utvrđenje njihova suvlasništva prema V. tuženiku, ali nisu dokazali odlučnu činjenicu potrebnu za uspjeh zahtjeva za proglašenje ovrhe nedopuštenom prema ovrhovoditeljima, odnosno nisu dokazali nesavjesnost, nepoštenje ili zlouporabu prava ovrhovoditelja. Posljedično se I. i IV. tuženik mogu pozivati na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige i na prava koja su stekli zabilježbom ovrhe i upisom založnih prava, dok se pravo tužitelja može utvrditi prema upisanom vlasniku, ali u ovom sporu ne dovodi do proglašenja predmetnih ovrha nedopuštenima.

53. Prigovora I. i IV. tuženika, te ujedno II. i III. tuženika da tužba nije podnesena pravodobno sud cijeni neosnovanim. Iako iz dopisa Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, koji je sud pribavio tijekom postupka, proizlazi da je rješenje o upućivanju u parnicu od 30. kolovoza 2019. bilo dostavljeno tužiteljima 3. rujna 2019., a tužitelji se pozivaju na potvrdu o preuzimanju istog rješenja po tadašnjoj novoj punomoćnici 4. studenoga 2021., za odluku o dopuštenosti ove tužbe nije odlučno isključivo pitanje od kojeg od tih dana treba računati rok od 15 dana, jer Ovršni zakon izričito dopušta pokretanje parnice i nakon proteka roka određenog rješenjem o upućivanju.

54. Prema članku 59. stavku 1. OZ/12 treća osoba koja tvrdi da u pogledu predmeta ovrhe ima pravo koje sprječava ovrhu može podnijeti prigovor protiv ovrhe, a prema članku 59. stavku 4. OZ/12 taj se prigovor može podnijeti do dovršetka ovršnog postupka. Prema članku 60. stavku 1. OZ/12, ako se ovrhovoditelj u propisanom roku ne očituje o prigovoru ili ako se jedna stranka usprotivi prigovoru, sud će podnositelja prigovora uputiti da u roku od 15 dana pokrene parnicu radi proglašenja da ovrha na predmetu ovrhe nije dopuštena. Međutim, članak 60. stavak 3. OZ/12 propisuje: "Podnositelj prigovora može parnicu pokrenuti i nakon proteka roka koji mu je sud odredio sve do dovršetka ovršnoga postupka, ali je u tom slučaju dužan snositi

troškove prouzročene prekoračenjem toga roka." Iz takvog zakonskog uređenja proizlazi da protek roka od 15 dana ne uzrokuje gubitak prava na pokretanje parnice, nego može imati troškovnu posljedicu; krajnja zakonska granica za pokretanje parnice je dovršetak ovršnog postupka. Eventualno prekoračenje roka iz rješenja o upućivanju može biti od utjecaja i na odluku o troškovima, odnosno na pretpostavke za odgodu ovrhe iz članka 67. OZ/12, ali ne predstavlja procesnu zapreku za meritorno odlučivanje o tužbi podnesenoj prije dovršetka ovrhe.

55. Takvo tumačenje potvrđuje i rješenje Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, posl. br. Ovr-579/2019-279 od 30. kolovoza 2019., u kojem je u točki II. izreke navedeno da treća osoba može pokrenuti parnicu i nakon proteka roka određenog u točki I. izreke, sve do dovršetka ovršnog postupka, ali u tom slučaju snosi troškove prouzrokovane prekoračenjem roka.

56. Pravna zaštita iz parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom ne svodi samo na formalno trajanje ovršnog postupka u trenutku presuđenja. U odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev-1604/2018-2 od 8. siječnja 2019., Rev-1012/2020-2 od 22. prosinca 2020. i Rev-506/2021-2 od 28. ožujka 2023. zauzeto je shvaćanje da ni jednom odredbom OZ-a nije propisano da nakon provedbe ovrhe i samo zbog te činjenice tužbeni zahtjev za proglašenje nedopuštenosti ovrhe postaje neosnovan niti da tužba postaje nedopuštena, odnosno da se parnica radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe može voditi i nakon provedbe ovrhe. Navedena praksa dodatno potvrđuje da obustava odnosno provedba ovrhe ne ukida pravni interes za ovu parnicu, dok je pitanje pravodobnosti pokretanja parnice, kada je riječ o prigovoru treće osobe, potrebno ocijeniti prvenstveno prema izričitoj odredbi članka 60. stavka 3. OZ-a.

57. Nastavno i dodatno, sud je posebno ocijenio i prigovor odnosno pitanje pravnog interesa tužitelja nakon obustave ovrhe. Uvidom u rješenje Općinskog suda u Pazinu, Stalne službe u Poreču-Parenzo, posl. br. Ovr-579/2019-481 od 21. prosinca 2021., sud je utvrdio da je ovršni sud obustavio ovrhu na predmetnom posebnom dijelu. Ta okolnost proizlazi i iz podneska V. tuženika zaprimljenog 29. travnja 2022., kojim se V. tuženik pozvao na navedeno rješenje o obustavi, iz podneska tužitelja od 22. rujna 2025., kojim tužitelji obrazlažu zašto obustava ne uklanja potrebu odlučivanja u ovoj parnici, te iz zemljišnoknjižnog izvotka u kojem je vidljiv upis brisanja zabilježbi ovrhe pod brojem Z-2097/2022. Međutim, ta okolnost nije od utjecaja na dopuštenost i potrebu meritornog odlučivanja u ovoj parnici. Tužitelji su na parnicu upućeni kao treće osobe koje tvrde da imaju pravo koje sprječava ovrhu, a predmet ove parnice nije samo tehničko pitanje postoji li u trenutku presuđenja još aktivna ovršna radnja, nego i pitanje jesu li u vrijeme određivanja i provedbe ovrhe postojale pretpostavke za proglašenje ovrhe nedopuštenom te kakav je pravni odnos izvanknjižnog, odnosno predmnijevanog vlasnika prema ovrhovoditeljima koji su svoje pravo stekli oslanjajući se na zemljišnoknjižno stanje. Sud pritom upućuje na pravno shvaćanje iz odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev-1012/2020 od 22. prosinca 2020. i prakse na koju su se tužitelji pozvali, prema kojem pravomoćna obustava ovrhe sama po sebi ne dovodi do prestanka pravnog interesa za vođenje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, niti oslobađa parnični sud obveze da o zahtjevu odluči meritorno. Obustava ovrhe stoga se uzima kao utvrđena procesna činjenica, ali ona ne zamjenjuje ocjenu osnovanosti tužbenog zahtjeva i ne čini tužbu nedopuštenom.

58. Sud je posebno odlučio i o trećem dijelu tužbenog zahtjeva kojim tužitelji traže utvrđenje da predmetni poslovni prostor ne predstavlja stečajnu masu V. tuženika te da im se na toj nekretnini priznaje izlučno pravo. Taj dio zahtjeva potrebno je ispitati odvojeno od zahtjeva za proglašenje ovrhe nedopuštenom, jer se ne odnosi na odnos tužitelja prema ovrhovoditeljima kao nositeljima prava namirenja, nego na odnos tužitelja prema stečajnom dužniku, odnosno na pitanje pripada li predmetni posebni dio imovini stečajnog dužnika koja čini stečajnu masu.

59. Prema članku 134. stavku 1. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/15, dalje u tekstu: SZ), stečajna masa obuhvaća cjelokupnu imovinu dužnika u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka te imovinu koju on stekne tijekom stečajnoga postupka. Iz toga slijedi da se u stečajnu masu ne može uključiti imovina koja u trenutku otvaranja stečajnoga postupka nije imovina stečajnog dužnika, iako je dužnik u zemljišnoj knjizi eventualno ostao upisan kao formalni knjižni vlasnik.

60. Prema članku 147. stavku 1. SZ-a, osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik, a njezino će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka. Prema članku 147. stavku 2. SZ-a, ako je pravo te osobe upisano u javnoj knjizi, stečajni dužnik mora dokazati da predmet na koji se to pravo odnosi ulazi u stečajnu masu. Prema članku 258. stavku 1. SZ-a izlučni vjerovnici dužni su obavijestiti stečajnoga upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnoga prava i naznačiti predmet na koji se izlučno pravo odnosi.

61. Iz navedenih odredaba proizlazi da je obavješćivanje stečajnog upravitelja procesna dužnost koja omogućuje evidentiranje i razmatranje izlučnog prava u stečajnom postupku, ali sama po sebi nije materijalnopravna pretpostavka nastanka ili postojanja izlučnog prava. Izlučno pravo ne proizlazi iz same obavijesti stečajnom upravitelju, nego iz stvarnog ili osobnog prava koje njegov nositelj ima na predmetu za koji tvrdi da ne ulazi u stečajnu masu. Drugim riječima, u teorijskom smislu izlučno pravo je pravo izdvajanja odnosno predaje predmeta koji ne pripada stečajnoj masi, a temelji se na materijalnom pravu nositelja, najčešće na pravu vlasništva.

62. Takvo shvaćanje potvrđuje i praksa Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske. U presudi poslovni broj PŽ-3365/2021-2 od 13. prosinca 2021. navedeno je da 'u stečajnom postupku pretpostavka za ostvarivanje izlučnih prava nije obavješćavanje stečajnog upravitelja o postojanju izlučnog prava' jer se prema članku 147. stavku 1. SZ-a pravo na izdvajanje predmeta utvrđuje prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka. U istoj je odluci potvrđena presuda kojom je utvrđeno da nekretnina nije stečajna masa tuženika i da su tužitelji vlasnici nekretnine stečene dosjelošću. Iz te odluke proizlazi i da okolnost postojanja založnih prava ili ovršnih zabilježbi ne isključuje mogućnost utvrđenja vlasništva i činjenice da stvar ne čini stečajnu masu, ali takva prava trećih osoba ostaju i njihov se učinak prosuđuje prema pravilima ovršnog i stvarnog prava.

63. Na isto upućuje i presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-5074/2022-2 od 25. travnja 2023., u kojoj je ocijenjeno neosnovanim shvaćanje da bi osoba izgubila prava koja ostvaruje u parnici samo zato što stečajnom upravitelju nije dostavila obavijest o izlučnom pravu. Stoga ni u ovom predmetu

prigovor V. tuženika da je zahtjev preuranjen samo zato što tužitelji nisu u roku iz rješenja o otvaranju stečaja obavijestili stečajnu upraviteljicu o izlučnom pravu, sam po sebi nije osnovan.

64. Neosnovan je i prigovor da tužitelji ova pitanja nisu ovlašteni isticati u ovoj parnici zato što su rješenjem ovršnog suda upućeni prvenstveno na parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Naime, članak 147. stavak 1. SZ-a izričito upućuje na ostvarivanje izlučnih prava izvan stečajnoga postupka. Osim toga, prema članku 187. stavku 1. i 2. ZPP-a tužitelj može tražiti utvrđenje postojanja odnosno nepostojanja kakva prava ili pravnog odnosa kada je to predviđeno posebnim propisom ili kada za to ima pravni interes, a prema članku 188. stavku 1. ZPP-a tužitelj može u jednoj tužbi istaknuti više zahtjeva protiv istog tuženika kada su povezani istom činjeničnom i pravnom osnovom. U ovom predmetu zahtjev za utvrđenje suvlasništva, zahtjev za proglašenje ovrhe nedopuštenom i zahtjev za utvrđenje da predmetni prostor ne čini stečajnu masu temelje se na istoj odlučnoj činjeničnoj osnovi: na tvrdnji tužitelja da su predmetni poslovni prostor stekli prije zabilježbe ovrha i prije otvaranja stečaja te da TIM 90 d.d. u stečaju nije stvarni vlasnik toga prostora.

65. Tužitelji imaju pravni interes za ovaj dio zahtjeva. V. tuženik je u zemljišnoj knjizi ostao upisan kao knjižni vlasnik predmetnog posebnog dijela, na istom je u zemljišnoj knjizi zabilježeno otvaranje stečajnog postupka nad TIM 90 d.d., a V. tuženik je u ovom postupku izričito osporio zahtjev za utvrđenje da nekretnina ne čini stečajnu masu i za priznanje izlučnog prava, tvrdeći da je taj zahtjev preuranjen. Time postoji konkretna pravna nesigurnost o tome pripada li predmetni posebni dio stečajnoj masi i mogu li tužitelji prema V. tuženiku ostvarivati pravo izdvajanja.

66. Na temelju već ocijenjenih dokaza - osobito Ugovora o udruživanju sredstava od 13. prosinca 1990., iskaza svjedoka Darka Požarića, Vilsona Bisaku i Igora Šćulca, nalaza i mišljenja vještaka Jadrana Tintora, isprava o korištenju i plaćanju obveza za predmetni poslovni prostor te okolnosti da je i V. tuženik naveo kako se predmetni prostor nije vodio u bilanci stečajnog dužnika niti u popisu imovine iz predstečajnog postupka - sud je utvrdio da su tužitelji prije otvaranja stečajnog postupka nad TIM 90 d.d. stekli pravo suvlasništva predmetnog poslovnog prostora, svaki u 1/2 dijela. Stečajni postupak nad TIM 90 d.d. otvoren je 28. listopada 2016., dakle nakon što su tužitelji već stekli pravo vlasništva temeljem zakona, pa taj prostor u vrijeme otvaranja stečaja nije predstavljao imovinu stečajnog dužnika u smislu članka 134. SZ-a.

67. Slijedom toga, zahtjev za utvrđenje da predmetni posebni dio ne predstavlja stečajnu masu V. tuženika i da se tužiteljima priznaje izlučno pravo osnovan je prema V. tuženiku. Takva odluka ne mijenja zaključak suda o neosnovanosti zahtjeva za proglašenje ovrhe nedopuštenom prema ovrhovoditeljima. Razlog je u tome što utvrđenje da stvar ne pripada stečajnoj masi uređuje odnos između tužitelja i stečajnog dužnika, dok se pitanje mogu li se tužitelji svojim izvanknjižnim odnosno predmnijevanim vlasništvom uspješno suprotstaviti ovrhovoditeljima prosuđuje prema posebnim pravilima ovršnog prava, zemljišnoknjižnog povjerenja i pravnom shvaćanju Vrhovnog suda Republike Hrvatske o potrebi dokazivanja nesavjesnosti, nepoštenja ili zlouporabe prava ovrhovoditelja.

68. U pogledu zaštite prava vlasništva iz članka 48. Ustava Republike Hrvatske (Narodne novine br. 56/90, 135/97, 8/98 - pročišćeni tekst, 113/00, 124/00 - pročišćeni tekst, 28/01, 41/01 - pročišćeni tekst, 55/01 - ispravak, 76/10, 85/10 - pročišćeni tekst i 5/14; dalje: Ustav) i članka 1. Protokola broj 1 uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (Narodne novine - Međunarodni ugovori br. 18/97, 6/99 - pročišćeni tekst, 8/99 - ispravak, 14/02, 1/06 i 13/17; dalje: Konvencija), sud polazi od toga da položaj tužitelja, kao osoba koje imaju valjanu pravnu osnovu, dugotrajan posjed i izvanknjižno stečeno pravo, predstavlja imovinski interes koji uživa ustavnu i konvencijsku zaštitu. Provedba ovrhe na nekretnini čiji su oni predmnijevani odnosno izvanknjižni vlasnici jest miješanje u njihovo mirno uživanje imovine jer može dovesti do prodaje nekretnine i prijenosa vlasništva na treću osobu.

69. To miješanje ipak ima zakonsku osnovu u pravilima OZ-a o ovrši na nekretnini, zabilježbi ovrhe i učincima zabilježbe ovrhe, kao i u pravilima stvarnog i zemljišnoknjižnog prava o povjerenju u zemljišne knjige. Ono slijedi legitiman cilj zaštite prava vjerovnika na učinkovitu sudsku naplatu tražbine, zaštite pravnog prometa i pravne sigurnosti u sustavu zemljišnih knjiga. Pritom sud mora uspostaviti pravičnu ravnotežu između prava tužitelja na mirno uživanje njihove imovine i prava ovrhovoditelja, uključujući i njihovo imovinsko pravo na namirenje tražbine osigurano sudskim odlukama i upisima u zemljišnoj knjizi.

70. Primjenom testa razmjernosti sud ocjenjuje da odbijanje zahtjeva za proglašenje ovrhe nedopuštenom u okolnostima ovog predmeta ne nameće tužiteljima nerazmjeran teret. Mjera je prikladna jer omogućuje ostvarenje prava namirenja stečenog na temelju zemljišnoknjižnog stanja i sudskih odluka. Mjera je nužna jer tužitelji nisu dokazali okolnosti koje bi opravdale isključenje zaštite savjesnog ovrhovoditelja, a drukčija odluka bi, bez dokaza o nesavjesnosti, dovela do potpunog isključenja prava namirenja stečenog pouzdanjem u javnu knjigu. U užem smislu mjera je razmjerna jer se tužiteljima priznaje pravo suvlasništva prema stvarnom nositelju obveze i formalnom vlasniku, dok se od njih zahtijeva da snose posljedice dugotrajnog propuštanja uknjižbe prema savjesnim vjerovnicima. Suprotno rješenje prebacilo bi cjelokupni teret neusklađenog zemljišnoknjižnog stanja na ovrhovoditelje za koje nije dokazano da su to stanje znali ili morali znati.

71. Slijedom navedenoga, ustavna i konvencijska zaštita prava vlasništva ne vodi drukčijem ishodu u odnosu na zahtjev za proglašenje ovrhe nedopuštenom. Ta zaštita zahtijeva da sud prizna i zaštitu stvarni imovinski položaj tužitelja u odnosu na formalnog vlasnika, što je učinjeno odlukom o utvrđenju suvlasništva, ali ne zahtijeva da se, bez dokaza o nesavjesnosti ili zlouporabi prava, ponište učinci prava koja su drugi vjerovnici stekli oslanjanjem na zemljišnu knjigu.

72. Zbog svega navedenog, primjenom materijalnog prava na činjenice utvrđene po pravilima iz članka 8. ZPP-a i uz primjenu pravila o teretu dokazivanja iz članka 221.a ZPP-a, sud je tužbeni zahtjev za proglašenje ovrhe nedopuštenom odbio kao neosnovan, jer tužitelji nisu dokazali nesavjesnost, nepoštenje ili zlouporabu prava ovrhovoditelja. Istodobno je tužbeni zahtjev za utvrđenje prava suvlasništva prihvatio kao osnovan, jer su tužitelji dokazali pravni temelj, predaju, dugotrajan kvalificirani posjed i pretpostavke za stjecanje suvlasništva svakog u 1/2 dijela, a prihvatio je i zahtjev za utvrđenje da predmetna nekretnina ne predstavlja stečajnu masu V. tuženika TIM 90 d.d. u stečaju te da se tužiteljima na toj nekretnini priznaje izlučno

pravo, budući da su pravo vlasništva stekli prije otvaranja stečajnog postupka nad V. tuženikom i time dokazali stvarno pravo koje isključuje pripadnost predmeta stečajnoj masi u smislu članka 134. i 147. SZ-a.

73. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbama članaka 151., 154., 155., 161. ZPP-a. Prema članku 151. ZPP-a parnični troškovi obuhvaćaju izdatke učinjene u tijeku ili u povodu postupka te nagradu za rad odvjetnika, dok prema članku 155. ZPP-a sud stranci priznaje samo one troškove koji su bili potrebni za vođenje parnice, o čemu odlučuje ocjenjujući sve okolnosti. Prema članku 154. ZPP-a odlučno je načelo uspjeha u parnici, a kod djelomičnog uspjeha sud najprije utvrđuje omjer uspjeha stranaka i zatim dosuđuje razmjerni dio potrebnih troškova. Zahtjev za naknadu troškova postupka podnijeli su tužitelji te I. i IV. tuženik.

74. Vrijednost predmeta spora iznosi 55.133,05 EUR. Prema Tbr. 7/1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, za vrijednost predmeta spora od 33.181,01 EUR do 66.361,00 EUR pripada nagrada od 500 bodova. Budući da vrijednost boda iznosi 2,00 EUR, osnovna nagrada za jednu punu radnju iznosi 1.000,00 EUR. Kako se na strani tužitelja nalaze dva tužitelja, odnosno kako su I. i IV. tuženik zastupani po istom punomoćniku, primjenjuje se uvećanje od 10% po Tbr. 40 Tarife, pa jedna puna radnja iznosi 1.100,00 EUR. Kod odlučivanja o troškovima na teret protivne strane primjenjuje se Tarifa i vrijednost boda važeća u vrijeme donošenja odluke o trošku postupka.

75. I. i IV. tuženik su u odnosu na tužitelje uspjeli u cijelosti, jer je protiv njih bio usmjeren zahtjev za proglašenje ovrhe nedopuštenom, a taj je zahtjev odbijen. Stoga im je sud, primjenom članka 154. stavka 1. i članka 155. ZPP-a, priznao troškove koji su bili potrebni za vođenje parnice, i to: za sastav odgovora na tužbu od 7. veljače 2022., prema Tbr. 8/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 5. svibnja 2022., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za sastav podneska od 10. lipnja 2022., prema Tbr. 8/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 28. lipnja 2022., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 9. veljače 2023., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 31. svibnja 2023., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 16. svibnja 2024., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 18. rujna 2025., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 2. prosinca 2025., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 6. ožujka 2026., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR. Tako priznati troškovi I. i IV. tuženika na ime odvjetničke nagrade iznose ukupno 11.000,00 EUR, čemu je, budući da je punomoćnik obveznik PDV-a, valjalo pribrojiti PDV od 25% u iznosu od 2.750,00 EUR. Slijedom navedenog, I. i IV. tuženiku priznati su potrebni parnični troškovi u ukupnom iznosu od 13.750,00 EUR. Članak 160. ZPP-a nije primjenjiv na troškovni odnos tužitelja i I. odnosno IV. tuženika jer se ta odredba primjenjuje samo ako je u izlučnoj parnici prihvaćen zahtjev za proglašenje ovrhe nedopuštenom, dok je u ovom predmetu taj zahtjev prema I. i IV. tuženiku odbijen. Sud I. i IV. tuženiku nije priznao trošak preko dosuđenog iznosa jer u tom dijelu trošak nije bio potreban za vođenje parnice, odnosno nije bio određen, opravdan ili dokazan u smislu čl. 155. ZPP-a. Nastavno, tuženicima nije prihvaćen zahtjev za naknadom troškova pristojbe odgovora na tužbu u iznosu od 598,58 EUR budući da taj trošak nije niti nastao, jer se pristojba za odgovor na tužbu plaća po pravomoćnom dovršetku postupka za svaku stranku

razmjerno uspjehu u parnici sukladno članku 4. stavak 2. Zakona o sudskim pristojbama.

76. U odnosu na V. tuženika, sud je utvrdio da su tužitelji djelomično uspjeli u sporu. Tužitelji nisu uspjeli sa zahtjevom za proglašenje ovrhe nedopuštenom, ali su uspjeli sa zahtjevom za utvrđenje prava suvlasništva te sa zahtjevom za utvrđenje da predmetna nekretnina ne predstavlja stečajnu masu V. tuženika i da im se priznaje izlučno pravo. Stoga je sud njihov uspjeh u odnosu na V. tuženika ocijenio s dvije trećine, a uspjeh V. tuženika s jednom trećinom, pa tužiteljima nakon prijeboja omjera uspjeha pripada jedna trećina priznatih potrebnih troškova.

77. Sud je tužiteljima, primjenom članka 154. stavka 2. i članka 155. ZPP-a, priznao sljedeće potrebne troškove: za sastav tužbe, prema Tbr. 7/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 5. svibnja 2022., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 28. lipnja 2022., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 9. veljače 2023., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 31. svibnja 2023., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 21. ožujka 2024., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za sastav žalbe od 15. lipnja 2024., prema Tbr. 10/1 Tarife, iznos od 1.375,00 EUR, za pristup na ročište održano 12. lipnja 2025., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 18. rujna 2025., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 2. prosinca 2025., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za sastav podneska od 22. rujna 2025., prema Tbr. 8/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za pristup na ročište održano 6. ožujka 2026., prema Tbr. 9/1 Tarife, iznos od 1.100,00 EUR, za troškove vještačenja iznos od 256,25 EUR.

78. Tako priznati troškovi tužitelja na ime odvjetničke nagrade iznose ukupno 14.575,00 EUR, čemu je valjalo pribrojiti PDV od 25% u iznosu od 3.643,75 EUR te trošak vještaka u iznosu od 256,25 EUR, što ukupno iznosi 18.475,00 EUR.

79. Nadalje tužiteljima je ocjenjen osnovanim zahtjev za naknadu troškova postupka koji se odnose na trošak sudske pristojbe za tužbu u iznosu od 298,89 EUR, dakle polovica pune pristojbe sukladno članku 4. i 7. stavku 1. Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine br. 118/18, 51/23) kojim je propisano da se za podneske koji se podnose u elektroničkom obliku sukladno posebnim propisima putem informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda pristojba plaća u trenutku njihova podnošenja u visini polovice propisanog iznosa pristojbe utvrđene Tarifom, budući da tuženik ne smije snositi povećani trošak kojeg je tužitelj prouzročio nepravovremenom uplatom pristojbe. Nadalje, pristojba na presudu, s obzirom na vrijednost predmeta spora u ovom postupku iznosi 597,78 EUR. Odredbom članka 7. stavka 2. Zakona o sudskim pristojbama propisano je da se na odluke koje sud dostavlja u elektroničkom obliku sukladno posebnim propisima putem informacijskog sustava u primjeni u poslovanju suda, pristojba plaća u visini polovice propisanog iznosa pristojbe utvrđene Tarifom ako je uplaćena u roku od tri dana od dana elektroničke dostave odluke. S obzirom da je tužitelju dana mogućnost da plati polovicu sudske pristojbe, u konkretnom slučaju u iznosu od 298,89 EUR, koju je dužan platiti po Uredbi o Tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine br. 37/23), ukoliko to učini u roku od tri dana od

objave presude (takav stav izražen je i u odluci VTS RH PŽ-5308/2019), to je njegov zahtjev za naknadom sudske pristojbe na presudu osnovan u tom dijelu, jer tuženik nije dužan snositi povećani trošak pristojbe kojeg bi tužitelj sam prouzrokovao plaćanjem sudske pristojbe izvan roka od tri dana.

80. Sud tužiteljima nije priznao trošak pristupa na ročište od 5. studenoga 2024. jer to ročište nije održano radi raspravljanja, već je odgođeno povodom suglasnog prijedloga stranaka radi pokušaja mirnog rješenja spora, pa se taj trošak ne može ocijeniti potrebnim troškom za vođenje parnice u smislu članka 155. ZPP-a.

81. Budući da tužiteljima, prema utvrđenom omjeru uspjeha u odnosu na V. tuženika, pripada jedna trećina priznatih troškova (od sveukupno priznatih 19.072,78 EUR), V. tuženik dužan im je naknaditi iznos od 6.357,59 EUR.

82. S obzirom na navedeno, sud je odlučio kao u izreci presude, dok su zahtjevi stranaka za naknadu troškova preko dosuđenih iznosa odbijeni kao neosnovani. Ozateznim kamatama odlučeno je temeljem odredbe članka 29. Zakona o obveznim odnosima. Zatezne kamate teku od presuđenja pa do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena (čl. 29. st. 2. ZOO-a, „ostali odnosi“).

U Pazinu, 27. travnja 2026.

Sutkinja
Andrea Jelenić Pitoski

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana dostave. Žalba se podnosi putem ovog suda u tri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske. Žalba se može podnijeti iz razloga propisanih Zakonom o parničnom postupku za redovni parnični postupak, budući da se ne radi o sporu male vrijednosti.

DNA:

- I. i II. tužitelju, po pun. uz rješenje za plaćanje sudske pristojbe na presudu
- I. i IV. tuženiku po pun.,
- II. i III. tuženiku po pun.,
- V. tuženiku po stečajnom upravitelju.

Broj zapisa: **9-30887-374f6**

Kontrolni broj: **0cb8e-36a5b-d44db**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ANDREA JELENIĆ PITOSKI, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.