



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ
STALNA SLUŽBA U IMOTSKOM

P-3347/2019-35

P R E S U D A

Općinski sud u Makarskoj – Stalna služba u Imotskom, po sucu Bori Misiru, u građanskopravnoj stvari tužiteljice Zdravke Bulić, OIB: 75445355478, iz Brela, Fra Bartola Kašića 27, koju zastupa punomoćnica Ivana Knezović, odvjetnica iz Makarske, protiv tuženika 1. stečajna masa iza Constratum-Invest d.d. u stečaju iz Splita, Matice Hrvatske 10, kojeg zastupa punomoćnik Mladen Dragičević, odvjetnik iz Zagreba, nakon što je dana 28. prosinca 2023. god. zaključio glavnu raspravu, 11. siječnja 2024. god.

p r e s u d i o j e

I Utvrđuje se tužiteljica Zdravka Bulić, OIB: 75445355478, suvlasnica za: 61/1476 dijela č. zgr. 981 k.o. Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva stana 3-2 u trećem katu koji se sastoji od kuhinje, dnevnog boravka, predprostora, dvije sobe i kupaonice, ukupne površine 51,86 m², te pripatka loggie ukupne korisne površine 9,10 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, sve upisano u zk. ul. 2042, etaža 17, pa je tužiteljica ovlaštena temeljem ove presude u zemljišnim knjigama upisati njoj pripadajuća prava na toj nekretnini svoje ime, za cijelo, uz istodobno brisanje tog prava sa imena tuženika i njegovog pravnog prednika Constratum Invest d.d. OIB: 18359190605.

II Utvrđuje se tužiteljica Zdravka Bulić, OIB: 75445355478, suvlasnica za: 9/1476 dijela č. zgr. 981 k.o. Brela, u naravi stambena zgrada D. Draga, trafostanica D. Draga i dvorište D. Draga, ukupne površine 980m², s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano pravo vlasništva garažno-parkirališnog mjesta u podzemnoj garaži na trećem katu oznake GPM br.3 ukupne površine 9,40 m², a označen plavom bojom u tlocrtu 3. kata, sve upisano u zk. ul. 2042, etaža 28, pa je tužiteljica ovlaštena temeljem ove presude u zemljišnim knjigama upisati njoj pripadajuća prava na toj nekretnina svoje ime, za cijelo, uz istodobno brisanje tog prava sa imena tuženika i njegovog pravnog prednika Constratum Invest d.d. OIB: 18359190605."

Dužan je tuženik, u roku od petnaest dana, na ime troškova postupka, isplatiti tužiteljici 12.803,34 EUR, zajedno sa zateznom kamatom koja, po stopi, koja se određuje za svako polugodište uvećanjem, za tri postotna poena, kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta, teče, počev od dana donošenja ove odluke (11.1.2024.g.), pa do isplate.

Obrazloženje

1.Tužiteljica je u postupku – u bitnome – navela, da je, 2001. god., po punomoćniku, njenom suprugu, Mati Buliću, s društvom Sem-Invest d.o.o. sklopila Predugovor broj 10/01/2001. god. i dogovorila uvjete kupoprodaje stana – apartmana broj 2, neto korisne površine 64,19 m² u niskom potkrovlju zgrade izgrađene prema pravomoćnoj građevinskoj dozvoli na tadašnjoj z.k. čest. broj 844/3 k.o. Brela, a nakon toga ugovorila i kupnju naknadno izgrađenog garažnog parkirnog mjesta. Za obje nekretnine da je isplatila i to s danom 17. studenog 2003. god. isplatila, 497.302,40 kn. Istog dana da je stupila u zakoniti, poštenu i istiniti posjed predmetnih nekretnina i naposljetku, po stjecanju uvjeta za dosjedanje na nekretnini, na toj originarnoj osnovi stekla izvanknjižno vlasništvo posrednih predmeta spora ove parnice.

1.1.Na izloženoj osnovi postavila je zahtjeve opisane u izreci ove odluke.

2.Tuženik je osporio pravnu osnovanost tužiteljinih zahtjeva.

2.1.Tužbi je – prvenstveno – suprotstavio prigovor pomanjkanja aktivne legitimacije na tužiteljičinoj strani (prigovor da tužiteljica ne bi niti valjano kupila niti platila uparničene nekretnine), a – k tome – i prigovor da tužiteljičin posjed uparničenih nekretnina nije takve kvalitete niti duljine trajanja da bi njeno vršenje faktičke vlasti na tim nekretninama rezultiralo dosjedanjem na tim posrednim predmetima spora ove parnice.

3.U dokaznom postupku pročitani su z.k. izvadaci za kat. čest. zgr. 981 k.o. Brela, pročitani su Povijesni z.k. izvadaci iz sudskog registra za subjekt Stečajna masa iza

Constratum Invest d.d. Split, pročitani su Predugovor broj 10/01, bez upisanog nadnevnika sastavljanja, pročitana je saldo-konti kartica trgovačkog društva Constratum Invest d.d. Makarska od 31.12.2003. god., pročitani su Posebni z.k. izvadak za suvlasničke dijelove broj 17 i 28 kat. čest. zgr. 981 k.o. Brela, pročitani su rješenja Trgovačkog suda u Splitu St-2058/2015 od 8. rujna 2016. god. i St-296/2018 od 27. travnja 2018. god., pročitano je tužiteljičino pismo adresirano na tuženika od 27. lipnja 2018. god., pročitano je Uvjerjenje Policijske postaje Makarska o tužiteljičinom prebivalištu od 23. listopada 2017. god., pročitani su zapisnici o saslušanju tuženikove stečajne upraviteljice Ade Rajković od 27. siječnja 2022. god., izveden je dokaz tužiteljičinim saslušanjem, pročitane su i pregledane isprave sastavnice ovosudnog spisa Ps-20/19, obavljena je radnja uviđaja na lokalitetu položenosti uparničenih nekretnina, pročitani su i pregledani uradaci (nalaz i mišljenje, skica, ortofoto snimak, foto snimci) vještaka Perice Puljića te tom uratku priložena skica geometra Miroslava Banoveca iz Zagreba i izvješće o upisanim posjednicima u katastru nekretnina na promatranoj kat. čest. zgr. te su u statusu svjedoka saslušani Marija Skender Matina, Mate Bulić pok. Vinka i Jakša Medić pok. Ante.

4. Nakon analize i ocjene stranačkih raspolaganja i rezultata dokaza koje je izveo u ovom postupku – zbog niže izloženih razloga – ovaj sud je zauzeo stajalište da tužiteljičini zahtjevi, baš zahtjevi u sadržaju korigiranom u odnosu na po njoj postavljene zahtjeve samo u inverzivnom (u ovom slučaju pravilnom) redoslijedu prikaza njenih prava na uparničenim nekretninama, imaju kvalitete pravno osnovanih zahtijevanja.

5. Nije među strankama u ovoj parnici – valja to uvodno naglasiti – bilo spora u pogledu toga da je trgovačko društvo Sem-Invest d.o.o. Makarska, na osnovi pravno valjanog dopuštenja za građenje, na kat. čest. zem. 844/3 k.o. Brela (u vrijeme gradnje tako označenoj kat. čest. zem.) gradio i – naposljetku – izgradio građevinu vrste višestambene zgrade sa zatvorenim i otvorenim parkirališnim prostorima.

5.1. Pak, na osnovi nalaza i mišljenja vještaka Perice Puljića na koje stranke nisu izjavile primjedbe, utvrđeno je da je u razdoblju od vremena gradnje na ovamo ostvarena promjena katastarskog broja nekretnine na kojoj je poduzeta prethodno opisana gradnja i da je negdašnja kat. čest. zem. 844/3 k.o. Brela sada numerirana kao kat. čest. zgr. 981 iste k.o., a pak, čitanjem Povijesnog izvotka iz sudskog registra Trgovačkog suda u Splitu (listovi 5 – 8 spisa) utvrđeno je da je tuženik slijednik ranije postojećeg trgovačkog društva Sem-Invest d.o.o. Makarska, baš prethodno označenog graditelja promatrane građevine.

5.2. Napokon, na osnovi prethodno opisanog nalaza i mišljenja utvrđeno je i to (a k tome je i nesporno) da su posredni predmeti spora ove parnice baš posebni dijelovi građevine izgrađene na prethodno opisanoj nekretnini. (nekretnini koja je, kazali smo, kroz tijek vremena na prethodno opisani način mijenjala numeraciju.

6. Dakle, bilo je u ovoj parnici nesporno među strankama (a k tome i dokazima potvrđeno) da je baš tuženikov prednik gradio i izgradio građevinu na negdašnjoj kat. čest. zem. 844/3 k.o. Brela, sada nekretnini označenoj kao kat. čest. zgr. 981 iste k.o. i da su posredni predmeti spora ove parnice (u izreci opisani stan i garaža) posebni dijelovi baš promatrane kat. čest. zgr. (opet naglašavamo, a niže će biti vidljivo zbog čega naglašavamo, baš dijelovi negdašnje kat. čest. zem. 844/3 k.o. Brela), a napokon, nesporno je i to da se i sada u mjerodavnoj evidenciji vlasništva nekretnina

(ovosudnoj zemljišnoj knjizi) nad promatranom nekretninom zavodi baš vlasničko pravo tuženikovog neposrednog prednika .

7.Nadalje, bilo je među strankama nesporno i to da je tužiteljica po okončanju gradnje već opisane građevine, na posebnim dijelovima te građevine opisanim u izreci, zasnovala posjed i da je baš ona i sada vršitelj efektivne vlasti na tim posebnim dijelovima.

8.Pak, u okolnostima kada nije sporno da je tužiteljica zasnovala i da ima posjed na stvarima nad kojima baš tuženiku pripada evidencijska vlast, među strankama je bilo sporno (a s obzirom na osnovu koju je tužiteljica istaknula kao osnovu stjecanja posebnih predmeta spora ove parnice i odlučno) na kakvoj je osnovi i kada tužiteljica zasnovala posjed na tim stvarima, dakle na stanu i zatvorenom garažnom prostoru koji su opisani u izreci ove odluke.

9.Čitanjem predugovora broj 10/01 (listovi 34 – 36 spisa), baš onog primjerka te isprave koji je tuženik predao u spis, utvrđeno je da je osoba prezimena Bulić, osoba jedinstvenog matičnog broja građana koji je udijeljen baš ovopostupnoj tužiteljici i baš po osobi (njenom suprugu Mati Buliću) kojoj je ona – naposljetku - u stranačkom iskazu priznala status njenog punomoćnika u sklapanju tog pravnog posla, s osobom Jerkom Juričićem koji se, utiskivanjem štamblila na promatranu ispravu, legitimirao zastupnikom tuženikovog prednika trgovačkog društva Sem-Invest d.o.o. Makarska, sklopila predugovor, u kojem je, uz niz uzgredica kojima ima mjesta u glavnom ugovaranju a ne u predugovaranju, ugovoreno da će označeni tuženikov prednik, po dovršetku gradnje zgrade, tužiteljici predati stan broj dva (2) na trećoj (3) etaži zgrade tada u izgradnji na kat. čest. zem. 844/3 k.o. Brela (već smo kazali, sadašnjoj kat. čest. zgr. 981 iste k.o.) za kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu 145 062 DEM.

10.Iskazivanjima svjedoka Jakše Medića i Marije Skender, dakle, baš osoba koje su u relevantno vrijeme (u vrijeme gradnje i završetka gradnje promatrane zgrade) bile osobe koje su obavljale važne poslove za tuženika (prvospomenuti svjedok suvlasnik i predsjednik nadzornog odbora, a drugospomenuta svjedokinja, osoba koja je obavljala knjigovodstvene poslove za tuženikovog prednika) i obavljajući te poslove neposredno sagledavale izvršavanje ugovorenih obveza promatranih ugovaratelja, pak, utvrđeno je da je po izgradnji promatrane zgrade tuženikov prednik predao tužiteljici baš stan u kojem tužiteljica i danas stanuje, dakle, kako je to utvrđeno u postupku stan broj dva na trećoj etaži zgrade izgrađene na tada kat. čest. zem. 844/3 k.o. Brela, a utvrđeno je i to da je tužiteljica tuženikovom predniku isplatila u cijelosti prodajnu cijenu, ne samo za promatrani stan nego i za naknadno kupljeni zatvoreni garažni prostor koji joj je prodao i predao tuženikov prednik.

11.Proizlazi dakle da su promatrani ugovaratelji već u predugovoru o kupnji uparničenih stvari izložili bitne sastojke njihovog pravnog posla, dakle ugovorili predmet prodaje i cijenu te da su ta ugovorna određenja u smislu plaćanja cijene od strane kupca i predaje kupljenih stvari kupcu od strane prodavatelja naposljetku u cijelosti izvršena, izvršena kako u odnosu na promatrani stan, tako i u odnosu na promatrani garažni prostor. Stoga, sagledavano stranačko predugovaranje nema karakter ugovaranja kakav mu pripisuje naziv, nego ima karakter sklapanja zbiljnog ugovora o prodaji promatranih nekretnina.

12. Utoliko proizlazi da je tužiteljica u posjed promatranih stvari stupila na osnovi određenja pravnog posla (ugovora o prodaji) propisima predviđenog biti osnovom (titulusom adquirendi) vlasničkog stjecanja nekretnina, dakle da njen posjed ima karakter zakonitog posjeda promatranih nekretnina.

12.1. K tome, još, budući je u posjed nekretnina stupila predajom njoj nekretnina od strane prodavatelja, njen posjed valja okarakterizirati istinito pribavljenim posjedom predmetnih nekretnina.

12.2. Napokon, budući je na zakonitoj osnovi i na istinit način pribavila posjede predmetnih nekretnina, tužiteljica nije ma kada imala razloga za sumnju da njoj ne pripada pravo na posjedovanje tih nekretnina. Utoliko je, uz pripomenu da poštenje posjednika valja i predmnijevati i da u ovom postupku ta predmnijeva nije kakvim prikladnim dokaznim sredstvima niti obarana, tužiteljičin posjed predmetnih nekretnina valjalo okarakterizirati i poštenim posjedovanjem.

12.3. Napokon, prema iskazivanju svjedoka Jakše Medića i Marije Skender, kojima sud, kao suglasnim iskazivanjima, zbog netom prije izloženih razloga te činjenice da u postupku nije ukazano da bi oni imali ma kakvog razloga favorizirati koju od parničnih stranaka, utvrđeno je i to (vidjeti naročito iskazivanje svjedoka Jakše Medića na listu 85 spisa) da je tužiteljica u posjede predmetnih nekretnina stupila barem u okviru 2003. god.

13. Utvrđeno je u ovom postupku dakle, da tužiteljičin zakoniti, istiniti i poštenu posjed, dakle kvalificirani posjed na uparničnim nekretninama postoji kroz razdoblje dulje od dvadeset godina.

13.1. Netom izloženo, a niže će biti vidljivo i zašto, valjalo je posebice imati na umu prigodom donošenja odluke u ovoj pravnoj stvari.

14. Propisano je, naime, stavkom drugim čl. 159 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 – 94/17 ; dalje zv) da samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten stječe dosjelošću u vlasništvo predmet posjedovanja nakon što protekne neprekidno desetogodišnje razdoblje u kojem je on samostalno posjedovao taj predmet (nekretninu).

15. U ovoj parnici je utvrđeno da se tužiteljčina samostalna efektivna/posjedovna vlast na uparničnim nekretninama uspostavljena još 2003. godine, dakle kud i kamo prije od počimanja prethodnog, relevantnog desetogodišnjeg razdoblja, pa je utoliko, smatrajući irelevantnim razlike između površina koje je tužiteljica prema pravnom poslu imala posjedovati – i platila – i one površine nekretnine opisane pod I koju je efektivno posjedovala, držeći da je potonje opisano posjedovanje, s obzirom na osnovu tužiteljičinog stjecanja, isključivo relevantno za presuđenje u ovoj parnici, zauzeo stajalište da je tužiteljica, u smislu netom prije citirane zakonske odredbe, dosjela na uparničnim nekretninama, dakle na originarnim osnovama izvanknjižno stekla vlasnička prava na tim nekretninama.

15.1. Utoliko je – samo uz napomenu da je iznošenje rezultata analize i ocjene u postupku korištenih dokaznih sredstava koja nisu u ovom obrazloženju posebice spomenuta izostalo isključivo zbog njihove irelevantnosti za potpuno i pravilno utvrđenje činjeničnog stanja u ovom postupku – na prethodno izloženoj osnovi i zauzeto stajalište da deklaratorni zahtjevi koje je tužiteljica postavila u ovoj parnici imaju kvalitete pravno osnovanih zahtijevanja.

15.2. Stoga su ta zahtijevanja, uz uvodno opisane korekcije (dakle, bez kakvih preinačenja u suštinskom ili procesnopravnom smislu), prihvaćena kao pod I i II izreke.

16.Člankom 130 ZV propisano je da onaj tko nekretninu stekne na originarnoj osnovi, dakle i na osnovi dosjedanja, ima pravo upisati tako stečeno pravo u zemljišnu knjigu.

16.1.Jeste tužiteljica vlasti na promatranim stvarima (nekretninama) stekla na derivativnim osnovama, no, sama prava nad tim nekretninama stekla je (kazali smo kada i kako) na originarnim osnovama.

16.2.Stoga i tužiteljici pripada pravo propisano netom – u bitnome – reproduciranom zakonskom normom, dakle pravo da stečeno pravo upiše u mjerodavnu evidenciju vlasništva nekretnina.

16.3.Utoliko je valjalo prihvatiti i kondemnatori/e dio/ove tužiteljinih zahtijevanja, kako je to i učinjeno kao pod I i II izreke ove odluke.

17.Tužiteljica je u cijelosti uspjela u ovoj parnici pa je tuženika, u skladu s određenjima čl. 154 st. 1 Zakona o parničnom postupku (NN 53/91 – 155/23), valjalo obvezati da tužiteljici naknadi izdatak/e koji je ona razložno učinila radi vođenja ove parnice.

18.Tužiteljica je u parnici poduzela devet radnji po pun. u osobi odvjetnika bodovno honoriranih sa 611 bodova (sastav tužbe te zastupanja na ročištima 1.12.2021., 27.1., 17.5., 7.6., 30.6., 23.8. i 6.9., sve 2022. te 28.12.2023.) i jednu radnju bodovno honoriranu sa 763,75 bodova (zastupanje na ročištu za očevid 27.10.2023. god.).

18.1.No, makar bi joj za svaku od osam prvooznačenih radnji pripadala naknada u novčanom iznosu 1 222 EUR, ona je zahtijevala za svaku od tih radnji 829,61 EUR, dakle manje iznose nego joj pripadaju, pa je te radnje valjalo honorirati, ne prema njihovim vrijednostima nego prema tužiteljčinom zahtijevanju.

18.2.Pak, za radnju izdvojeno označenu (radnju za očevid) umjesto honorara u iznosu 1 527,50 EUR zahtijevala je dosudu honorara u iznosu 1.216,55 EUR, dok je trošak radnje poduzete 28.12.2023. god. pravilno popisala u vrijednosnom honoraru od 1 222,00 EUR.

18.3.Utoliko je tužiteljici, mada su njeni izdaci iz opisane osnove veći nego li oni označeni u troškovniku, kao naknadu za bodovni honorar radnji valjalo priznati 8.915,43 EUR, dok je nakon obračuna PDV-a na taj honorar, njoj utemeljeno na opisanoj osnovi valjalo dosuditi trošak u iznos 11.144,28 EUR.

18.4.Nadalje, tužiteljici je valjalo priznati izdatak koji je učinila radi obavljanja radnje očevida i provedenog vještačenja u iznosu 331,83 EUR.

18.5.Napokon, tužiteljici je valjalo priznati izdatke koje je imala zbog plaćanja sudskih pristojbi na tužbu i odluku u iznosima od 663,61 EUR, dakle ukupno iz te osnove priznati 1 327,22 EUR.

19.Dakle, tužiteljica je u ovoj parnici uspjela u cijelosti, a imala je izdatak u iznosu većem nego je onaj iznos dosudu koje zahtjeva u priloženom troškovniku.

19.1.Stoga je, zbog toga što se mora kretati dosudom u okviru zahtijevanja, sud tužiteljici dosudio baš iznos od 12.803,34 EUR, dakle o dosudi/snošenju troškova ove parnici, riješio kao u izreci.

U Imotskom 11. siječnja 2024. god.

S U D A C:
BORO MISIR

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove odluke dopuštena je žalba u roku od 15 dana Županijskom sudu, a putem ovog suda.

Broj zapisa: **9-30862-03ad1**

Kontrolni broj: **0b674-ac163-b9299**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Boro Misir, O=OPĆINSKI SUD U MAKARSKOJ, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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, **Općinski sud u Makarskoj** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.