



Republika Hrvatska
Županijski sud u Varaždinu
Stalna služba u Koprivnici
Koprivnica, Hrvatske državnosti 5

Poslovni broj: GŽ-493/2022-2

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

Županijski sud u Varaždinu, Stalna služba u Koprivnici, kao sud drugog stupnja, u vijeću sastavljenom od sudaca i to Miloša Lojena kao predsjednika vijeća, Vesne Rep kao članice vijeća i sutkinje izjaviteljice i Tatjane Kučić kao članice vijeća, u parničnom predmetu tužitelja Stečajne mase Constratum-Invest d.d. u stečaju, OIB: 16021867941, iz Splita, Matice hrvatske 1, zastupanog po stečajnoj upraviteljici Adi Rajković, a ona po opunomoćenicima iz Odvjetničkog društva Dragičević i partneri d.o.o. iz Zagreba, protiv tuženika Mustafe Hrasnice, OIB: 40911850127 i Halida Hrasnice, OIB: 33531245513, oba iz Bosne i Hercegovine, Sarajevo, Kolodvorska 11, oba zastupana po opunomoćeniku Željku Ravliću, odvjetniku iz Makarske, radi iseljenja, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Općinskog suda u Makarskoj poslovni broj Ps-17/19-37 od 30. studenog 2021., u nejavnoj sjednici vijeća održanoj 5. svibnja 2022.,

p r e s u d i o j e

I. Žalba tužitelja odbija se kao neosnovana te se potvrđuje presuda Općinskog suda u Makarskoj poslovni broj Ps-17/19-37 od 30. studenog 2021.

II. Odbija se zahtjev tuženika za naknadu troškova odgovora na žalbu tužitelja.

Obrazloženje

1. Prvostupanjski sud donio je presudu čija izreka glasi:

„I/ Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"Nalaže se tuženiku da iseli iz nekretnine upisane u čest. zgr. 1194, koju čine zgrada i dvorište, ukupne površine 3343 m², k.o. 317063 Makarska-Makar upisnu u ZU 3023, suvlasnički dio 757/5624 etažno vlasništvo (E-154), poslovni prostor oznake 1 na nivou „E“ u površini od 757,63 m², u etažnom elaboratu označen tirkizno plavom bojom, i to iz dijela nekretnine koji u naravi predstavlja stan br. 6. na nivou „E“, površine 46,03 m² sa balkonom 5,8 m², te se nalaže tuženiku i da tu nekretninu slobodnu od osoba i stvari preda u posjed tužitelju u roku od 15 dana ,a sve pod prijetnjom ovrhe.“

II/ Nalaže se tužitelju naknaditi tuženicima trošak parničnog postupka u iznosu od 22.500,00 kn (dvadeset dvije tisuće petsto kuna), sve u roku od 15 dana."

2. Protiv navedene presude pravovremenu, potpunu i dopuštenu žalbu podnio je tužitelj 13. prosinca 2021. zbog svih žalbenih razloga iz članka 353. stavak 1. Zakona

o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07.-Odluka USRH, 84/08., 96/08.-Odluka USRH, 123/08.-ispravak, 57/11., 148/11., 25/13., 89/14. i 70/19. – dalje: ZPP) te predlaže da drugostupanjski sud ukine pobijanu presudu i predmet vrati na ponovni postupak ili podredno da presudu preinači u skladu s navodima žalbe, usvoji tužbeni zahtjev i naloži tuženicima da mu naknade troškove postupka.

3. Odgovor na žalbu podnijeli su tuženici 8. veljače 2022. u kojemu osporavaju navode žalbe te predlažu istu odbiti kao neosnovanu i potražuju trošak odgovora na žalbu.

4. Žalba nije osnovana.

5. Tužitelj kao pravni prednik upisanog zemljišnoknjižnog vlasnika Sem-Invest d.o.o. tužbom traži da se tuženicima naloži da isele iz nekretnine upisane u čest. zgr. 1194 koju čine zgrada i dvorište, ukupne površine 3343 m², k.o. 317063 Makarska – Makar, upisane u zk.ul.br. 3023, suvlasnički dio 757/5624, etažno vlasništvo (E-154), poslovni prostor oznake 1 na nivou E, u površini od 757,63 m², u etažnom elaboratu označen tirkizno plavom bojom i to iz dijela nekretnine koja u naravi predstavlja stan broj 6 na nivou E, površine 46,03 m² sa balkonom 5,8 m² i da nekretninu oslobode od osoba i stvari te predaju u posjed tužitelju.

5.1. Tuženici su osporili tužbu i tužbeni zahtjev uz tvrdnju da su predmetnu nekretninu stekli kupoprodajom od upisanog vlasnika, a prednika tužitelja, Sem-Invest d.o.o., da su od 2001. u posjedu predmetnog stana, da im nitko nije osporavao posjed, da su platili sve režijske troškove za nekretninu, kao i porez na promet nekretnina i isplatili kupoprodajnu cijenu predniku tužitelja. Kako su u posjedu nekretnina od 2001., to da su stekli pravo vlasništva i dosjelošću.

5.2. Na temelju dokaza koji su provedeni u prvostupanjskom postupku utvrđeno je:

- da je predmetna nekretnina u zemljišnim knjigama označena kao čest. zgr. 1194, zgrada i dvorište, ukupne površine 3343 m², z.u. 3023, k.o. Makarska – Makar, kao suvlasnički dio 757/5624, etažno vlasništvo (E-154), poslovni prostor oznake 1, na nivou E u površini od 757,63 m² u etažnom elaboratu označeno tirkizno plavom bojom,
- da je kao vlasnik navedene nekretnine upisana tvrtka Sem-Invest d.o.o. Makarska,
- da su Sem-Invest d.o.o. Makarska kao prodavatelj i tuženici kao kupci zaključili kupoprodajni ugovor broj 64/01 od 15. lipnja 2001. predmet kojeg je bio suvlasnički dio od 52/5624 dijela nekretnine označene sa čest. zgr. 1994 upisane u z.u. 3023 k.o. Makarska – Makar, s kojim dijelom je neraskidivo povezano isključivo pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine što predstavlja stan broj 6, korisne površine 46,03 m² i balkon 5,8 m²,
- da je u članku 3. navedenog Ugovora upisano da je kupac u cijelosti ispunio svoju obvezu prema prodavatelju i da ga prodavatelj ovlašćuje temeljem tog Ugovora da bez njegovog daljnjeg sudjelovanja podnese prijedlog zemljišnoknjižnom sudu radi uknjižbe prava vlasništva na njegovo ime uz istovremeno brisanje tog prava s imena prodavatelja kao dosadašnjeg vlasnika,
- da iz poreznih rješenja Porezne uprave, Ispostava Makarska od 5. listopada 2001. (list 22 i list 23) proizlazi da je tuženicima kao poreznim obveznicima određena

osnovica poreza na promet nekretnina temeljem naprijed navedenog Ugovora i da su oni taj porez platili,

- da iz rješenja Splitsko-dalmatinske županije, Grada Makarske od 28. svibnja 2020. proizlazi da je tuženicama utvrđen porez na kuću za odmor za 2020., koju naknadu su tuženici platili,

- da iz preslika uplatnica (list 78) proizlazi da tuženici plaćaju komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda, te da ih HEP Elektra d.o.o. vodi kao obveznike plaćanja električne energije,

- da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-2058/2015 od 8. rujna 2016. otvoren skraćeni stečajni postupak nad dužnikom Constratum-Invest d.d. te je za stečajnog upravitelja imenovana Ada Rajković, a istim rješenjem je i zaključen stečajni postupak jer nije bilo imovine stečajnog dužnika,

- da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-296/2018 od 27. travnja 2018. određen nastavak postupka radi naknadne diobe pronađene stečajne mase u zaključenom stečajnom postupku na bivšem stečajnom dužniku Constratum-Invest d.d.,

- da je tvrtka Constratum-Invest d.d. u stečaju brisana iz sudskog registra, a da je kao prednik iste navedena tvrtka Sem-Invest d.o.o..

5.3. Iz iskaza svjedokinje Marije Skender, koja je radila kao vanjski suradnik za tvrtku Sem-Invest d.o.o. Makarska kao knjigovođa, utvrđeno je da je na nivou E centra Sveti Nikola u Makarskoj sagrađeno 14 stanova, dakle, da se ne radi o poslovnom prostoru, za koje Sem-Invest d.o.o. nije uspio ishoditi pravomoćnu građevinsku dozvolu pa nije došlo do etažiranja. Procedura oko kupnje stanova išla na način da su prvo sklapani predugovori, a nakon što bi kupci izvršili uplatu da je prije useljenja u stan sklopljen glavni ugovor. U arhivi tvrtke Sem-Invest d.o.o. da je pronašla račun i potvrdu o uplati kupoprodajne cijene te izvode sa računa banke iz kojih proizlazi da su tuženici podmirili kupoprodajnu cijenu. Ona da je upoznala stečajnu upraviteljicu sa činjenicom da su svi stanovi unutar stambeno-poslovnog centra prodani, ali da nije mogla dostaviti podatke o istom jer se oni ne nalaze u bazi podataka u kompjuteru, već je trebalo otići u arhivu radi pribave tih podataka koji su samo u papirnatom obliku.

5.4. Iz iskaza stečajne upraviteljice Ade Rajković proizlazi da je do nastavka stečajnog postupka došlo jer je naknadno pronađena imovina na području k.o. Makarska i k.o. Brela. Ona da je kontaktirala knjigovodstveni servis radi podataka o izvršenim uplatama, ali da je djelatnica servisa zatražila da se plati za izdavanje navedenih podataka, pa je sve ostalo na tome. Tuženici da su stečajnom postupku podnijeli izlučni zahtjev u odnosu na spornu nekretninu kojem nije udovoljeno jer nisu dostavili dokaz o podmirenju kupoprodajne cijene.

5.5. Na temelju svega naprijed utvrđenog, a s pozivom na članak 162. i članak 166. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 129/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12., 152/14. i 81/15.-pročišćeni tekst - dalje: ZV) prvostupanjski sud zaključuje da su tuženici stvarni i isključivi vlasnici predmetne nekretnine, koje vlasništvo su stekli kupnjom od prednika tužitelja 2001. kada su isplatili kupoprodajnu cijenu predniku tužitelja i ušli u posjed predmetne nekretnine i u kojem posjedu se nalaze i danas. Mišljenje je prvostupanjskog suda da je iz priloženog kupoprodajnog

ugovora i priloženih poreznih rješenja i uplatnica vidljivo da su tuženici platili porez na promet nekretnina i da su isplatili ugovorenu kupoprodajnu cijenu. Sve to da je potvrdila svojim iskazom i Marija Skender koja je vodila knjigovodstvo za prednika tužitelja i koja je objasnila i zbog čega nije provedeno etažiranje nivoa E na kojem su izgrađeni stanovi. Zaključno prvostupanjski sud navodi da tuženici posjeduju valjane isprave na kojima temelje svoje pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini koju nesmetano koriste od sklapanja predmetnog kupoprodajnog ugovora, odnosno od 2001. do danas, bez da bi ih u tome itko smetao pa da su dokazali pravni temelj i istinit način stjecanja zbog čega se imaju smatrati vlasnicima predmetnog stana. S druge strane upis prednika tužitelja na predmetnoj nekretnini je samo formalan i bez stvarnog sadržaja prava vlasništva u odnosu na tuženike.

5.6. Kako je tužbeni zahtjev odbijen u cijelosti, to je tuženicama dosuđen trošak parničnog postupka primjenom članka 154. stavak 1. ZPP-a, polazeći od vrijednosti predmeta spora i primjenom Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 142/12., 103/14., 118/14., 107/15. i 37/22.).

6. U svojoj žalbi tužitelj navodi da je prvostupanjski sud počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 1. u svezi s člankom 7. i člankom 8. te člankom 299. ZPP-a. Navedena bitna povreda da je učinjena na način jer prvostupanjski sud nije proveo sve dokaze koji su predloženi, odnosno nije proveo sve dokaze koje je predložio tužitelj, te je dozvolio da se kao dokaz izvrši uvid u isprave koje su tuženici dostavili nakon zaključenog prethodnog postupka, a koje isprave su tuženici mogli pribaviti od svjedokinje Skender i do zaključenja prethodnog postupka. Isto tako, da je prvostupanjski sud počinio bitnu povredu iz članka 354. stavak 2. točka 11. i 12. ZPP-a, s tim da se sadržajno u žalbi ukazuje na bitnu povredu iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP-a jer da prvostupanjski sud nije obrazložio zbog čega nije proveo sve dokaze koji su predloženi po tužitelju, kao i da nije dao jasne razloge za svoj zaključak da su tuženici dokazali pravni temelj i istinit način stjecanja nekretnine jer nisu navedene isprave na temelju kojeg je utvrđen način stjecanja. Bitnu povredu iz članka 354. stavak 2. točka 12. ZPP-a žalitelj ne obrazlaže.

6.1. Po ocjeni ovog suda, prvostupanjski sud nije počinio relativno bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavak 1. u svezi s člankom 7., 8. i 299. ZPP-a. Člankom 7. ZPP-a propisano je da su stranke dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice. Sud je ovlašten utvrditi činjenice koje stranke nisu iznijele i izvesti dokaze koje stranke nisu predložile samo ako posumnja da stranke idu za tim da raspolažu zahtjevima kojima ne mogu raspolagati (članak 3. stavak 3.), ako zakonom nije drukčije određeno. Sud ne može svoju odluku utemeljiti na činjenicama i dokazima o kojima strankama nije dana mogućnost da se izjasne. Člankom 8. propisano je da koje će činjenice uzeti kao dokazane odlučuje sud prema svom uvjerenju na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka. Člankom 299. ZPP-a propisano je da su stranke dužne već u tužbi i odgovoru na tužbu, a najkasnije na pripremnom ročištu iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve, predložiti dokaze potrebne za utvrđivanje iznesenih činjenica te se izjasniti o činjeničnim navodima i dokaznim prijedlozima protivne stranke. Stranke mogu tijekom glavne rasprave iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze samo

ako ih bez svoje krivnje nisu mogle iznijeti, odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka. Nove činjenice i nove dokaze koje su stranke iznijele, odnosno predložile tijekom glavne rasprave protivno stavku 2. ovog članka sud neće uzeti u obzir.

6.2. Tužitelj se u žalbi referira na činjenicu da prvostupanjski sud nije proveo očevid na licu mjesta i građevinsko vještačenje po vještaku građevinske struke, a na okolnost da je kupoprodajni ugovor vezan za nekretninu koja je u naravi stan, a koja se nalazi na nivou E površine 757,63 m². Po ocjeni ovog suda, prvostupanjski sud nije počinio navedenu bitnu povredu jer je sud ovlašten da na temelju dokaza koji su predloženi po strankama odluči koje će dokaze provesti, u pravilu se provode dokazi koji su bitni za utvrđenje činjenica relevantnih za presuđenje u konkretnoj pravnoj stvari. U tužbenom zahtjevu tužitelj traži iseljenje sa dijela nekretnine kako je ona opisana u zemljišnoj knjizi, ali koja u naravi predstavlja stan broj 6 na nivou E, površine 46,03 m², pa između stranaka uopće nije sporno da bi tuženici bili u posjedu stana broj 6 na nivou E, površine 46,03 m², jer to tuženici niti ne osporavaju. Kako nije bio sporan dio nekretnine sa kojeg se traži iseljenje, to nije bilo potrebno provoditi niti očevid niti građevinsko vještačenje jer se tim dokazima ne bi utvrdile činjenice koje bi bile bitne za presuđenje u konkretnoj pravnoj stvari. Što se tiče primjene članka 299. ZPP-a, ovaj sud prihvata ocjenu prvostupanjskog suda da tuženici nisu raspolagali sa podacima koji su se nalazili u arhivi prednika tužitelja, te je stoga pravilno prvostupanjski sud prihvatio i te nove dokaze koje ranije tuženici nisu mogli priložiti bez svoje krivnje.

6.3. Isto tako, nije počinjena niti bitna povreda iz članka 354. stavak 2. točka 11. ZPP-a jer je prvostupanjski sud za svoju odluku dao jasne razloge pa je istu moguće ispitati, a u čemu bi se sastojala bitna povreda iz članka 354. stavak 2. točka 12. ZPP-a, koju čini sud ako je presudom prekoračio tužbeni zahtjev, ovaj sud ne nalazi, niti to tužitelj objašnjava, a prvostupanjski sud je odlučivao upravo o tužbenom zahtjevu kako ga je postavio tužitelj. Nisu učinjene niti druge bitne povrede iz članka 354. stavak 2. ZPP-a na koje drugostupanjski sud pazi po službenoj dužnosti primjenom odredbe članka 365. stavak 2. ZPP-a, a povodom žalbi stranaka.

6.4. Tužitelj osporava i pravilnost utvrđenog činjeničnog stanja te primjenu materijalnog prava te ocjenjuje kako je kupoprodajni ugovor ništetan jer da tuženici nemaju hrvatsko državljanstvo pa da nisu mogli zaključiti ugovor o kupoprodaji bez suglasnosti i mišljenja nadležnog Ministarstva vanjskih poslova i pravosuđa, pa stoga da nemaju valjani titulus stjecanja.

6.5. Odredbama članka 354. do 359. ZV-a uređeno je stjecanje prava vlasništva od strane stranih državljana te je člankom 357. stavak 1. ZV-a propisano da ako je za stjecanje prava vlasništva nekretnine potrebna suglasnost Ministarstva vanjskih poslova ili ministra zaduženog za iseljništvo, pravni posao kojim je cilj stjecanje tog prava vlasništva ništetan je bez suglasnosti nadležnog ministra.

6.6. Radi se o činjenici koja je prvi puta istaknuta u žalbi, dakle, tijekom prvostupanjskog postupka tužitelj nije isticao da bi kupoprodajni ugovor kojeg su tuženici zaključili s prednikom tužitelja bio ništetan jer za isti nije dana suglasnost nadležnog ministarstva, a obzirom da tuženici ne bi bili hrvatski državljani. Prema

članku 352. stavak 1. ZPP-a u žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi, osim ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se žalba može izjaviti. Upravo se ovdje radi o iznošenju nove činjenice. Međutim, neovisno od toga, treba reći da iz preslika putovnica koje su dostavili tuženici u spis uz odgovor na tužbu proizlazi da su isti hrvatski državljani, bez obzira što imaju prebivalište u Sarajevu, dakle, u Federaciji Bosne i Hercegovine. Stoga se ne mogu smatrati stranim državljanima u smislu naprijed navedenih odredbi ZV-a.

6.7. Tužitelj također smatra da se na temelju dokumentacije koja se odnosi na izvršene uplate, odnosno konto kartica i izvadaka o promjenama stanja na računu ne može sa sigurnošću utvrditi da su tuženici isplatili kupoprodajnu cijenu predniku tužitelja.

6.8. Kada bi to i bilo točno, da kupoprodajna cijena nije isplaćena predniku tužitelja, a iz iskaza svjedokinje Skender i iz priložene dokumentacije koju je upravo ona učinila dostupnom iz arhiva prednika tužitelja te i iz kupoprodajnog ugovora proizlazi da se kupoprodajni ugovor s kupcima stanova zaključivao nakon što su isti isplatili kupoprodajnu cijenu, tužitelj bi mogao samo tražiti raskid ugovora ili ispunjenje obveze tuženika prema njemu. Time što tuženici eventualno nisu isplatili kupoprodajnu cijenu ili je nisu isplatili u cijelosti nema za posljedicu utvrđenje ništetnosti ugovora.

6.9. Dakle, i po ocjeni ovog suda, sam formalni upis prednika tužitelja u zemljišnoj knjizi uz sve ostale dokaze koje su izvedeni i iz činjenica koje su na temelju tih dokaza utvrđene ne proizlazi zaključak da bi tužitelj bio vlasnik stana broj 6 na nivou E, pa stoga bez obzira što nije izvršen upis u zemljišne knjige na ime tuženika, a isto nije niti moguće bez etažiranja, ovaj sud ocjenjuje da su tuženici predmnjevani vlasnici stana broj 6 na nivou E, zbog čega je prvostupanjski sud pravilno odbio tužbeni zahtjev tužitelja.

6.10. Pravilna je i odluka o naknadi parničnog troška.

7. Zbog navedenih razloga ovaj sud je odbio žalbu tužitelja kao neosnovanu i potvrdio pobijanu presudu primjenom članka 368. stavak 1. ZPP-a.

7.1. Tuženicima se ne dosuđuje trošak sastava odgovora na žalbu tužitelja jer taj trošak nije bio nužan u smislu članka 155. ZPP-a.

Koprivnica, 5. svibnja 2022.

Predsjednik vijeća

Miloš Lojen

Broj zapisa: **eb30b-8a95c**

Kontrolni broj: **0ec9b-38bc9-2990a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MILOŠ LOJEN, L=VARAŽDIN, O=ŽUPANIJSKI SUD, 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, **Županijski sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.