



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Posl.br. 99 Psp-23/2021-33

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu tog suda Lauri Crnić Klapšić, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Unijameteor-eko d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kanalski put 12/1, OIB: 28484971797, zastupano po stečajnoj upraviteljici Biserki Šmit-Sabolić, a ona po punomoćnici Sandri Plaskina, odvjetnici u Karlovcu, protiv tuženika Trindus Ekspert d.o.o. Zagreb, Ivana Trnskog 19, OIB: 77583789735, zastupano po direktoru Vidu Buljanu Sokoliću, a on po punomoćnicima-odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Kožul & Petrinović u Zagrebu, radi smetanja posjeda, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 29. studenog 2021. godine u prisutnosti zamjenice punomoćnice tužitelja Katarine Pavić, odvjetničke vježbenice i punomoćnice tuženika Ane Mlačić, odvjetnice, 26. svibnja 2022. godine,

riješio je

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev, koji glasi:

" I. Utvrđuje se da je tuženik TRINDUS EKSPERT d.o.o. Zagreb, Ivana Trnskog 19, OIB: 77583789735 smetao tužitelja u posljednjem mirnom posjedu poslovne zgrade nalazeće na kčbr. 1596/1 k.o. Žitnjak, u naravi 7 zgrada, Zagreb, Kanalski put 14, 12, površine 983 m² i dvorište površine 8165 m², označene na izvodu iz katastarskog plana, koji je sastavni dio ove presude, oznakom A, na način da je bez znanja i odobrenja tužitelja ušao u predmetnu poslovnu zgradu i unutar iste parkirao svoja dva vozila, pa mu se nalaže da tužitelju vrati posjed predmetne poslovne zgrade oznake A te da uspostavi ranije posjedovno stanje tako da iz iste ukloni svoja dva vozila te mu se zabranjuje svako takvo i tome slično smetanje posjeda tužitelja ubuduće, sve u roku od 8 dana pod prijetnjom ovrhe.

II. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi parnične troškove sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja presude pa do isplate, sve u roku od 8 dana pod prijetnjom ovrhe."

II. Nalaže se tužitelju Unijameteor-eko d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kanalski put 12/1, OIB: 28484971797 naknaditi tuženiku Trindus Ekspert d.o.o. Zagreb, Ivana Trnskog 19, OIB: 77583789735 troškove parničnog postupka u iznosu od 2.500,00 kuna u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi i tijekom postupka tvrdi da se nalazi u posljednjem mirnom i kvalificiranom posjedu poslovnih zgrada na k.č.br. 1596/1 k.o. Žitnjak u naravi 7 zgrada, Zagreb, Kanalski put 14, 12, površine 983 m² i dvorište površine 8165 m², označenih na izvodu iz katastarskog plana slovima A, B i C, a koje predstavljaju i izvanknjižno vlasništvo tužitelja. Tužitelj ističe da je proveo postupak ozakonjenja predmetnih poslovnih zgrada, obzirom iste koristi za obavljanje registrirane poslovne djelatnosti, a za potrebe stečajnog postupka od strane stalnog sudskog vještaka izrađen je procjembeni elaborat kojim je utvrđena vrijednost predmetnih nekretnina. Tužitelj je ujedno napomenuo da predmetna katastarska čestica nije pravno podijeljena, no da je među korisnicima oduvijek bilo jasno definirano koji dio čestice predstavlja posjed koje od stranaka, kao i da su takve granice bile desetljećima poštovane. Dalje ističe da je stečajna upraviteljica 8. siječnja 2021., prilikom dolaska na predmetnu nekretninu, u jednu od poslovnih zgrada, označenoj na izvodu iz katastarskog plana slovom A, zatekla parkirana dva kamiona u vlasništvu tuženika, koje je tuženik parkirao i ostavio posred zgrade tužitelja bez odobrenja i znanja tužitelja, nakon što je, jednako tako bez znanja i odobrenja tužitelja, ušao u predmetnu poslovnu zgradu, o čemu je obaviještena i policija. Tužitelj stoga traži da sud utvrdi da je tuženik počinio smetanje posjeda, naloži tuženiku uspostavu ranijeg posjedovnog stanja i zabrani mu svako buduće smetanje posjeda sve uz naknadu troškova parničnog postupka.

2. Tuženik se u odgovoru na tužbu protivio u cijelosti tužbi i tužbenom zahtjevu kao neosnovanima jer nije počinjen čin smetanja, tužitelj nije posljednji mirni posjednik predmetne nekretnine te je istaknuo prigovor prekluzije. Pored navedenog, tuženik je istaknuo da je zakupnik poslovnog prostora, koji se nalazi na predmetnoj katastarskoj čestici, i to na temelju ugovora o zakupu sklopljenog s društvom Uniclean d.o.o. kao zakupodavcem i vlasnikom predmetne nekretnine na adresi u Zagrebu, Kanalski put 12. Pritom je tuženik naveo da je u prostor navedene nekretnine uveden, po svom zakupodavcu, na prijelazu iz 2020. na 2021. godinu. Dalje tijekom postupka ističe da sporne hale ne predstavljaju niti mogu predstavljati imovinu tužitelja kao stečajnog dužnika, niti bi tužitelj iste mogao prodati u stečajnom postupku budući se nad njima ne bi mogla provesti ovrha, zbog čega ističe nedostatak pravnog interesa tužitelja za vođenjem ove parnice i predlaže odbiti tužbeni zahtjev kao neosnovan uz naknadu troškova parničnog postupka.

3. U ovom predmetu predložena je i privremena mjera o kojoj je pravomoćno odlučeno rješenjem Ovr-1727/2021-2 od 14. lipnja 2021. (list 134-138 spisa).

4. Tijekom dokaznog postupka pročitana je kompletna spisu priložena dokumentacija, koja se odnosi na rješenje o izvedenom stanju od 3. siječnja 2014. (list 6.-8. spisa), procjembeni elaborat društva Desidia d.o.o. od 2. prosinca 2020. (list 9.-38. spisa), odluku društva Unija-metali d.o.o. od 6. travnja 1993. (list 51.-53. spisa), prijedlog društva Uniclean d.o.o. od 28. travnja 2015. za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka za zk.ul.br. 21691, k.o. Grad Zagreb (list 54.-56. spisa), Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 10. siječnja 2021. (list 57.-59. spisa), izvješće o postupanju policijskih službenika Policijske uprave zagrebačke, IV policijska postaja Zagreb od 17. veljače 2021. (list 64. spisa), zapisnik s ispitnog i izvještajnog ročišta od 14. siječnja 2021. (list 68.-72. spisa), e-

mail korespondenciju od 23. studenoga 2020. (list 73. spisa), popis predmeta stečajne mase tužitelja od 29. prosinca 2020. (list 74.-75. i list 101.-102. spisa), zapisnik o provedenoj inventuri nad tužiteljem od 7. studenoga 2020. i 14. studenoga 2020. (list 76.-77. i list 103.-104. spisa), izvadak iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagreba, za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 9500, k.o. Grad Zagreb (list 85.-86. spisa), izvadak iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagreba, za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 85022, k.o. Grad Zagreb (list 87.-88. spisa), izvadak iz zemljišne knjige Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb, Općinskog građanskog suda u Zagreba, za nekretninu upisanu u zk.ul.br. 224918, k.o. Grad Zagreb (list 89. spisa), izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 90.-95. spisa), pregled statusa predmeta, poslovni broj Z-17943/2015 (list 96. spisa) i poslovni broj Z-15352/2021 (list 97. spisa), dopis stečajne upraviteljice tužitelja od 26. travnja 2021. (list 120. spisa), e-mail tuženika od 12. svibnja 2021. (list 121. spisa), kao i e-mail korespondenciju stranaka od 28. svibnja 2021. i 8. lipnja 2021. (list 122.-123. i list 133. spisa), a pročitani su i spis ovog suda poslovni broj Psp-52/2021, čiji su važniji dijelovi preslikani i uvezeni u ovosudni spis (list 144.-156. spisa).

5. Također, sud je 28. siječnja 2022. proveo uviđaj na licu mjesta (list 176.-180. spisa), a razgledan je i izvod iz katastarskog plana (list 5., 42. i 100. spisa), fotografije parkiranih vozila (list 39.-41. spisa) kao i fotografije sačinjene tijekom uviđaja na licu mjesta (list 184.-190. i list 194.-197. spisa).

6. Pored navedenog, saslušani su svjedoci Maja Firšt (list 139.-140. spisa), Vedran Herak (list 140.-141. spisa), Ratko Peraić (list 159.-160. spisa), Ilija Dorčić (list 160.-161. spisa) i Fran Dorčić (list 161.-162. spisa) te u svojstvu stranke stečajna upraviteljica Biserka Šmit-Sabolić kao zastupnica po zakonu tužitelja (list 170.-171. spisa). Sud nije izveo dokaz saslušanjima svjedoka Nikoline Boras, Dražena Jelovečkog, Alije Imamovića, Ivice Čosića i Tomislava Mihalića budući da su stranke tijekom postupka odustale od navedenih dokaznih prijedloga, a na ročištu održanom 28. travnja 2022. stranke su izjavile da nemaju dokaznih prijedloga, pa je sud zaključio glavnu raspravu.

7. Ocjenom svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno u skladu s odredbom članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19.; dalje: ZPP) te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan.

8. Među strankama je u ovom predmetu sporno počinjenje smetanja, posjedovno stanje te pasivna legitimacija tuženika, a s tim u vezi i osnovanost tužbenog zahtjeva. Tuženik je istakao i prigovor prekluzije u odnosu na koji valja navesti da nije osnovan. To stoga jer iz navoda tužbe proizlazi da je stečajna upraviteljica na mjestu prijepora 8. siječnja 2021. utvrdila da je počinjeno smetanje, a tu tvrdnju potkrepljuje preslika Izvješća o postupanju policijskih službenika na listu 64 spisa iz koje proizlazi da je IV. Policijska postaja upravo tog dana 8. siječnja 2021. zaprimila dojavu od Biserke Šmit Sabolić, koja je stečajna upraviteljica tužitelja, o tome da je na adresi u Zagrebu, Kanalski put 12/1 izvršena provala u skladište. Budući je tužba u ovom predmetu podnesena 5. veljače 2021. nije protekao rok propisan čl. 21. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne

novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 -dalje: ZVDS).

9. Sud je, sukladno odredbi čl. 441. ZPP-a, ograničio raspravljanje i dokazivanje samo na činjenicu posljednjeg stanja posjeda i eventualnog smetanja. Istom je odredbom isključeno raspravljanje o pravu na posjed, pravnoj osnovi, savjesnosti ili nesavjesnosti ili o zahtjevima za naknadu štete, pa sud u tom smislu nije posebno analizirao provedene dokaze u onom dijelu koji se ne odnosi niti na činjenicu posljednjeg stanja posjeda niti nastalog smetanja.

10. Iz preslike Izvoda iz katastarskog plana (I-5 spisa) utvrđeno je da se na kčbr. 1569/1 nalaze 3 zgrade označene slovima A, B i C te je sporna ona označena slovom A, koja prema preslici rješenja o izvedenom stanju na listu 6-8 spisa predstavlja zgradu za reciklažu. Navedenim rješenjem ta je zgrada ozakonjena po zahtjevu Unijameteor-eko d.o.o. te je rješenje pravomoćno 28.1.2014. Međutim, iz priložene preslike rješenja o izvedenom stanju proizlazi da je tužitelj predlagatelj u postupku legalizacije tri objekta: "zgrade A" površine 501,58 m², "zgrade B" površine 126,32 m² i "zgrade C" površine 131,64 m². U pravu je tuženik kada tvrdi da površina od 983 m² navedena u tužbenom zahtjevu ne odgovara niti jednoj od predmetnih zgrada iz tog rješenja, a za koju se tvrdi da je predmet smetanja.

11. Pročitana je i preslika procjembenog elaborata od 2.12.2020. na listovima 9 do 38 spisa, sačinjena po nalogu naručitelja Unijameteor -eko d.o.o. u stečaju po ovlaštenom procjenitelju Goranu Korici, mag.ing.aedif. Iz elaborata proizlazi da je identifikacijom utvrđeno da kat.čest.br. 1596/1 i 4361 k.o. Žitnjak odgovara više zk. čest. u dijelovima te su iste u elaboratu popisane, a tuženik je na listovima 85 do 89 spisa priložio neslužbene kopije zk. izvadaka iz kojih proizlazi točnost tvrdnje vještaka, koji je sačinio procjembeni elaborat, da su navedene zk. čestice upisane u najvećem dijelu kao društveno vlasništvo, a dijelom su vlasnici pravne osobe, ali ne tužitelj ni tuženik. Također, u elaboratu se navode površine nekretnina i konkretno sporne hale naznačene kao zgrada A čija je površina 556,30 m². Točno je da u elaboratu stoji navod da je u posjedovni list 2286 k.o. Žitnjak upisano na kat.čest.br. 1596/1 7 zgrada, Zagreb, Kanalski put 14, 12 površine 983 m² i dvorište površine 8165 m², sveukupno površine 9148 m². Jednako tako, upisan je posjedovnik Žitnjak d.d., Ulica Marijana Čavića 8, Zagreb. Točnost navedenog provjerena je i pregledom svima dostupne internetske stranice Ministarstva pravosuđa i uprave Zajednički informacijski sustav zemljišnih knjiga i katastra <https://oss.uredjenazemlja.hr/>.

12. Priložene su preslike fotografija na listovima 39 do 41 spisa na kojima su vidljivi kamioni registarskih oznaka ZG 1849 GN i ZG 6063 EP, koji se nalaze parkirani, ali iz tih fotografija nikako nije moguće utvrditi da se radi o spornom prostoru. Na listu 39 spisa slikano je u krupnom planu natpis s nazivom tuženika, za što se može utvrditi da se nalazi na određenom vozilu, pa čak i kamionu, ali ne može se na temelju navedene fotografije nedvojbeno utvrditi da je riječ o kamionu tuženika, koji smeta posjed tužitelja.

13. Na listovima 51 do 53 spisa priložena je preslika Odluke o osnivanju mješovitog poduzeća "UNICLEAN" poduzeće za sakupljanje i primarnu preradu industrijskih otpadaka d.o.o. čiji su osnivači "UNIJA-METALI" d.d. i "TERMOCLEAN" d.o.o.

Zagreb. Nadalje, priložena je i preslika prijedloga Uniclean d.o.o. za pokretanje i otvaranje pojedinačnog ispravnog postupka za zk.ul.br. 21691 k.o. Grad Zagreb, a kojim isti, među ostalim, traži uknjižbu nekretnine u svoje ime i za svoju korist na kčbr. 1596/1 k.o. Žitnjak (list 54-56 spisa). Tuženik u odgovoru na tužbu tvrdi da je u posjedu predmetne nekretnine na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 10.1.2021., koji u preslici prileži na listu 57-59 spisa, a koji je zaključen između Uniclean d.o.o. kao zakupodavca i Trindus Ekspert d.o.o. kao zakupnika za poslovni prostor, koji se sastoji od uredskih prostora, skladišta, radiona, prostorija za radnika, dva sanitarna čvora i drugih prostorija, a koji se nalazi u Zagrebu na adresi Kanalski put 12 i to zkč. 1596/1 k.o. Žitnjak. Prema čl.6. tog Ugovora zakupnik se već nalazi u posjedu predmeta zakupa i isti koristi u vrijeme sklapanja Ugovora.

14. Sud je pročitao i na listovima 68 do 72 spisa priložen sadržaj zapisnika s ispitnog ročišta od 14. siječnja 2021. kod Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu u stečajnom postupku nad dužnikom Unijameteor-Eko d.o.o. gdje stoji navod stečajne upraviteljice o tome da je 8. siječnja došla provjeriti stanje hala te da je utvrdila da je u iste provaljeno o čemu je izvijestila i policiju, koja je izišla na lice mjesta i prikupila sve relevantne podatke. U halu je provalilo društvo Trindus ekspert te se od 8. siječnja nalazi u istoj. Prema njenim saznanjima, ništa nije otuđeno od pokretnina, međutim cijeli je prostor zatrpan otpadom, koji je potrebno ukloniti kako bi se moglo pristupiti pokretninama te krenuti s njihovom prodajom. Dalje stoji utvrđenje o tome koliko je procijenjeni trošak zbrinjavanja otpada. Na istom je ročištu sud donio odluku o tome da se stečajna upraviteljica ovlašćuje da s društvom Trindus ekspert u roku od 5 dana sklopi ugovor o najmu na način da se istom iznajmljuje hala u koju je bespravno ušao od 500 m² za iznos od 5.000,00 kn plus PDV mjesečno. Dalje se određuje društvu Trindus ekspert odvoz otpada u određenom iznosu troškova, koji će se prebijati s najamninom, a određuje se rok od 30 dana od sklapanja ugovora za navedene obveze. Istom se odlukom ovlašćuje stečajna upraviteljica da, ukoliko u roku od 5 dana ne sklopi ugovor s društvom Trindus ekspert, pokrene sve vrste postupaka radi vraćanja posjeda te po potrebi stjecanja bez osnove vezano za neovlašteno korištenje nekretnine, a za pokretanje navedenih postupaka ovlašćuje se stečajna upraviteljica angažirati punomoćnika-odvjetnika.

15. Priložena je i korespondencija parničnih stranaka putem elektronske pošte na listu 73 spisa iz koje je razvidno da su postojali pregovori stranaka, međutim, navedeno nije od značaja za utvrđenje relevantnog činjeničnog stanja u ovoj pravnoj stvari, jednako kao ni priložena preslika popisa predmeta iz stečajne mase na listu 74 do 77 spisa.

16. U odnosu na tvrdnju tužitelja da je sporna nekretnina njegovo izvanknjižno vlasništvo tuženik je u spis dostavio neslužbene kopije izvadaka iz zemljišnih knjiga (list 85-89 spisa), a sporna kat.čest.br. 1596/1 odgovara više zk. čest. u dijelovima, koje su u najvećem dijelu upisane kao društveno vlasništvo, a dijelom su vlasnici društvo Model pakiranja d.d. Međutim, kako se u postupku radi smetanja posjeda ne raspravlja o pravu na posjed, već samo o činjenicama posljednjeg posjeda i čina smetanja, navedeno se ističe samo u kontekstu tvrdnji stranaka o navedenom.

17. Svjedokinja Maja Firšt iskazala je da je na poziv stečajne upraviteljice u svojstvu sudskog vještaka bila na licu mjesta na adresi Kanalski put 12/1, obzirom je trebalo sačiniti zapisnik o zatečenom stanju te se sjećala da je jedan dio objekata bio otvoren, a tamo su se nalazili kamioni, a pojasnila je da je riječ o skladištu sa sekundarnim sirovinama sa pripadajućim strojevima te je ona trebala sačiniti nalaz o procjeni vrijednosti sekundarne sirovine, koji je i sačinila i koji je dio stečajnog postupka. Na predmetnoj nekretnini je tada bila prvi i jedini put i nije joj poznato tko je i na koji način ranije tu nekretninu koristio. Navela je da je stečajna upraviteljica, nakon što je uočila stanje, pozvala policiju i da ne zna točan datum, ali zna da je bio siječanj i da je bilo izuzetno hladno, a tamo su bili u prijepodnevnim satima. Iskazala je da informacije ni od koga o posjedovnom stanju nije dobila osim od stečajne upraviteljice.

18. Iskaz svjedokinje Firšt ocijenjen je vjerodostojnim jer je iskreno iskazivala o onome što je ona vidjela i čega se sjećala te je otvoreno navela da joj nije poznato tko je i kako predmetnu nekretninu koristio. Važan dio iskaza ove svjedokinje je taj da je, za vrijeme njenog obilaska predmetne nekretnine, jedan dio objekata bio otvoren.

19. Svjedok Vedran Herak iskazao je da je, prije stečaja, radio kod tužitelja 16 godina te je, nakon stečaja, našao novi posao, a negdje oko Božića ili 1. mjeseca zvala ga je stečajna upraviteljica kako bi joj pomogao oko popisa strojeva i stanja nekretnine na adresi Kanalski put 12/1. Pojasnio je da se radi o velikoj parceli i to dvorištu, koje su koristili po pola sa drugim firmama, između ostalih i tuženika, a korištenje je bilo na način da svatko koristi svoju polovicu i znalo se koja polovica je njihova. Također, oni su tamo imali dvije hale u kojima su stajali strojevi, alati, otpad za zbrinjavanje i sl. Kada je došao na adresu Kanalski put 12/1 uočio je da je na njihovoj strani dvorišta nabacano smeće i nije bilo moguće otvoriti vrata, a osim smeća, nije uočio da bi se nalazilo nešto drugo, a u njihovim halama stajali su njihovi strojevi i alati i na njihovom dijelu dvorišta bila su parkirana njihova vozila i to kombi, jedno staro osobno vozilo i jedan kamion. Iskazao je da nije vidio da bi u njihovoj hali bili parkirani tuđi kamioni, ali napomenuo je da se klizna vrata s njihove strane nisu mogla otvoriti zbog nabacanog smeća. Dvije hale, o kojima je iskazivao, koristila je firma tužitelja i ključ su imali on i direktor firme. Za vrijeme dok je radio kod tužitelja nitko im nije onemogućavao korištenje predmetnih hala. Iskazao je da je kod tužitelja radio više poslova, između ostalog poslovođe, vozača kamiona, skladištara, vozača viljuškara i ostalo te da mu nije poznato da bi direktori firmi, koje su se na navedenoj nekretnini nalazile, imali kakav dogovor oko korištenja predmetnih hala, ali on nije prisustvovao dogovorima direktora niti je o tome bio obaviješten. Iskazao je da su djelatnici tužitelja prostorije napustili 20.1.2020. te predmetne nekretnine nitko nakon tog razdoblja nije koristio.

20. Sud je ocijenio u bitnom vjerodostojnim iskaz svjedoka Heraka jer je kao djelatnik tužitelja u razdoblju prije stečaja sigurno imao saznanja o načinu korištenja predmetne nekretnine, a poglavito o tome da nakon 20.1.2020. godine i to nakon što su djelatnici tužitelja napustili prostorije, iste više nitko nije koristio nakon tog razdoblja. Također, iz iskaza ovog svjedoka proizlazi da je parcela korištena s drugim firmama, pa i tuženikom, na način da svatko koristi svoju polovicu kao i da su ključeve od hala imali on i direktor, ali nije imao saznanja o tome da su direktori firmi imali kakav dogovor oko korištenja spornih hala.

21. Svjedok Ratko Peraić naveo je da poznaje bivšeg direktora Aliju Imamovića, koji je njegov susjed i znao je da je on na ledini u Kanalskom putu br. 10 ili 12, napravio halu, koju je koristio i koristio je sve na njoj, a zna i da je koristio neki njegov alat te da je on susjed na istom putu samo je ulaz s druge ulice. Naveo je da je Alija Imamović koristio predmetnu halu od početka do kraja s tim da pod krajem podrazumijeva likvidaciju firme te da je više puta bio u predmetnoj hali, a bio je tamo i praktički do kraja dok se Alija Imamović nije razbolio, a firma, kao što je naveo, otišla u likvidaciju. Iskazao je da je upoznao stečajnu upraviteljicu, koja se pojavila i razgledala objekt prije otprilike godinu dana, a prije toga sve je bilo zaključano i pretpostavlja da je sve zaključao, po nalogu Alije, poslovođa Vedran. Stečajna upraviteljica je ulazila u obje hale, iste je razgledala i popisivala zatečeno stanje te pretpostavlja da stečajna upraviteljica i dalje može ući u predmetne hale jer je i tada imala ključ. Na pitanje da li mu je poznato što se sada tamo nalazi odgovorio je da je od stečajne upraviteljice čuo da je tamo susjed uzurpirao prostor. Naveo je da je jedino Alija Imamović koristio predmetne hale, s time da je pojasnio da se radi o južnom ili srednjem dijelu kruga, dok su na sjevernoj strani uz Kanalski put druge firme te da nema neposrednih saznanja o tome kako su susjedi međusobno podijelili korištenje predmetne nekretnine.

22. I svjedok Ratko Peraić iskreno je iskazivao o tome da nakon likvidacije (pravilno stečaja) tužitelja prostor više nitko nije koristio, a druge okolnosti su mu očito poznate iz navoda Alije Imamovića, koji mu je susjed, pa nije prihvaćen kao vjerodostojan dio iskaza o tome da je jedino Alija Imamović koristio predmetne hale.

23. Svjedok Ilija Dorčić iskazao je da od 9. mjeseca 1991. koristi predmetni prostor u čitavom obujmu, odnosno njegova firma prvotno Termoclean, a potom Uniclean te da je točno da se negdje 1993. tamo pojavio Alija Imamović, koji je bivši radnik Unijametala, kako bi nešto tamo radio te se u dio njihovih nekretnina uselio i oni su ga čitavo vrijeme tjerali, međutim, on je bio čudan i svojeglav, pa su konačno i pravomoćno sudskim putem ishodili presudu za iseljenje, ali iz čiste empatije nisu ga bacili na cestu. Jednom prilikom, za određenog blagdana, on je u četiri dana napravio betonske temelje za halu te ih je izričito uvjeravao da će, nakon odrađenog projekta izrade čeličnih konstrukcija, iseliti van i sve sagrađeno preseliti na drugu lokaciju. Napomenuo je da je čitavo vrijeme ta situacija s njim bila konfliktna, a u konačnici je on izgrađene objekte legalizirao što je apsurdno, obzirom je parcela u zemljišnim knjigama i dalje društveno vlasništvo, ali je jedinstvena. Zdravlje Alije Imamovića se zadnjih godina narušilo i s njim je komunikacija postala otežana te je naveo da je već lagano išao u mirovinu radi čega su odnosi ostali nedefinirani. Na upit je li mu je poznato da je Unijameteor bio u posjedu na navedenoj lokaciji 7 objekata, odgovorio je da tamo nema 7 objekata, već postoji od ulaza jedan objekt nadesno i jedan objekt nalijevo, a iako postoji više ulaza u te objekte, samo je jedan krov. Alija Imamović izgradio je dva objekta, s time da je hala montažna. Iskazao je da je halu, koju je Alija Imamović izgradio, koristio on i njegovi partneri, a nekada su i oni tamo dolazili radi poslovne suradnje, a kada ga se pita da na izvodu iz katastarskog plana, koji prileži na listu 30, pokaže gdje je predmetna hala, utvrđeno je da svjedok istu pokazuje te je označena crvenom kemijskom-križićem. Iskazao je da je, prije koji mjesec, bio u spornoj hali te je tamo vidio jedan njihov kamion i to hladnjaču u vlasništvu društva Uniclean te

da se tamo zatekao u isto vrijeme kao i stečajna upraviteljica, koja je pokazivala određenu stečajnu masu za prodaju i napomenuo je da kada je bio tamo, da se tamo bio nalazio jedan kamion. Kada su mu predložene fotografije na listu 39-41 nije mogao sa sigurnošću iskazati niti da se radi o spornoj hali, a niti da je jedan od dva kamiona hladnjača o kojoj je iskazivao.

24. Svjedok Fran Dorčić iskazao je da je upoznat s time da je predmetna parcela u posjedu Uniclean od 1991., a unazad 20 godina on je na toj parceli aktivno radio. U spornu halu je ušao u 12 mjesecu 2020. te je čitavu parcelu iznajmio tuženiku. Predmetna hala bila je, prije navedenog njegovog ulaska, godinu dana prazna, a ulaz s jedne strane nije bio zaključan, dok s druge strane postoje ulazi za koje pretpostavlja da je ključeve imao Alija Imamović, odnosno sada stečajna upraviteljica. Na pitanje da li je u spornoj hali bilo stvari odgovorio je da je tamo bio otpad, koji je još uvijek tamo i za kojeg je više puta tražio i od Imamovića i stečajne upraviteljice da ga maknu. Na upit da li mu je poznato je li postojao kakav dogovor vlasnika firmi oko korištenja, odgovorio je da su s Alijom Imamovićem imali dogovor da, kad se on makne, oni uđu unutra. Dogovor da oni uđu unutra je bio kada Alija Imamović završi svoje poslovanje i on je stariji čovjek i s njim su imali dobre odnose, dok je problem nastao dolaskom stečajne upraviteljice. Pojasnio je da, kad je iskazivao da je on ušao u predmetnu halu, pod time podrazumijeva da je tamo ušao u svojstvu direktora Unicleana. Naveo je da pretpostavlja da je halu izgradio Alija Imamović, ali riječ je o montažnoj hali. Nije se mogao točno vremenski izjasniti do kad je Alija Imamović tamo poslovao. Nije znao je li, prije davanja prostora u najam, vidio stečajnu upraviteljicu da je ulazila u spornu halu, ali je vidio da je ona dolazila na teren te se nije mogao izjasniti da li je ulazila u spornu halu i nije imao saznanja tko je navedeni otpad unio u spornu halu. Naveo je da je točno da je sa stečajnom upraviteljicom pregovarao o zakupu sporne hale kao montažnog objekta. Na pitanje je li vidio parkirane kamione u spornoj hali, naveo je da pretpostavlja da su tamo kamioni tuženika. Na pitanje je li mu poznato da je sporna hala i stvari u njoj uvrštene u stečajnu masu, odgovorio je da je i da su upravo tada nastali problemi jer to nije trebalo ući u stečajnu masu.

25. Svjedoci Ilija i Fran Dorčić suglasno su iskazivali o tome da je Alija Imamović izgradio predmetnu montažnu halu te da je dogovor bio da će istu isprazniti nakon određenog projekta, ali isto nije ispoštovao zbog bolesti. Svjedok Fran Dorčić suglasno iskazu svjedoka Heraka je izjavio da je hala godinu dana prazna, a ulaz s jedne strane nije bio zaključan, dok s druge strane postoje ulazi za koje je pretpostavio da je ključeve imao Alija Imamović, odnosno sada stečajna upraviteljica. Sud vjeruje iskazu Ilije Dorčića kada tvrdi da su Alija Imamović i njegovi partneri koristili predmetnu halu, a da su nekada i oni (Uniclean) tamo dolazili radi poslovne suradnje.

26. U svom iskazu na ročištu 29.11.2021. (list 170-171 spisa), stečajna upraviteljica se koristila bilješkama s navedenim datumima te je iskazala da je stečajni postupak nad tužiteljem otvoren 29.9.2020. te je ona istim rješenjem o otvaranju stečaju imenovana stečajnom upraviteljicom. Poznato joj je da društvo tužitelja nije radilo, prema navodima djelatnika Heraka od siječnja 2020. te da je upravo on posljednji objavljen s HZMO-a, stoga nitko od ljudi nije bio u spornom prostoru, a ključeve je preuzela od Alije Imamovića i nije se mogla točno sjetiti kada, ali nedugo nakon što je imenovana stečajnom upraviteljicom joj je Alija Imamović dao snop ključeva te joj

je rekao da je često mijenjao brave. Napomenula je da, od kad je s Imamovićem stupila u kontakt, on je već pokazivao znakove demencije i nije joj ništa rekao o tome ima li još tko ključeve kao što joj nije rekao niti da postoje klizna vrata sa strane dvorišta UNICLEANA. Pojasnila je da postoje tri hale tužitelja, hala A, hala B i hala C, a sporna je hala A te je ključevima, koje joj je Imamović predao, otvorila mala vrata sa strane UNIJAMETEORA. Iskazala je da je s Vedranom Herakom 7.11.2020. napravila inventuru hale te dopunu inventure 14.11.2020., a u 12. mj. 2020. došla je u prostorije UNIJAMETEORA i najnormalnije otključala halu A sa strane vrata, koja graniče s dvorištem stečajnog dužnika. Ponovno je došla na lokaciju 8.1.2021. te zatekla predmetna mala vrata otvorena, a ispred njih stajali su strojevi te se između istih provukla i uočila da su s druge strane otvorena velika klizna vrata, a uočila je i dva parkirana kamiona. Navela je da je s natpisa na predmetnim kamionima vidjela da se radi o kamionima tuženika. Na upit da li je dogovarala zakup predmetne hale, navela je da je od otvaranja stečajnog postupka bilo dosta otpada za koji je zaključila da ga dovozi UNICELAN te je stupila u kontakt s njihovim odvjetnikom Grgićem i pregovarali su o mogućnosti zakupa hale, koji nikada nije zaživio iz razloga što je odvjetnik naveo da nije definirano vlasništvo te zakup nije moguće prijaviti poreznoj upravi. U tom smislu postoji pismo namjere tuženika kojim predlažu otkup potraživanja i objekata te imovine za otprilike 30% vrijednosti na što vjerovnici nisu pristali. Također su u tom smislu ročištu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu-Stalna služba u Karlovcu kao zainteresirane osobe prisustvovali Fran Dorčić i Vid Buljan Sokolić radi zakupa predmetne hale. Navela je da bez mogućnosti prolaska kroz vrata i uz parkirane kamione ona ne može doći do strojeva i opreme i iste prodavati. Napomenula je da su sada zaključana i predmetna mala vrata o kojima je ranije iskazivala i sada uopće nema pristup predmetnoj hali. Na pitanje da li je bilo dogovora sa Franom Dorčićem o pristupu predmetnim nekretninama, iskazala je da su o tome pregovarali i da ona ima pristup predmetnoj hali ukoliko se prethodno najavi Franu Dorčiću te uz njegovo prisustvo joj je omogućen pristup. Iskazala je da je o predmetnom zakupu pregovarala a odvjetnikom Grgićem i koliko se sjećala tada je zastupao UNICLEAN. Poznato joj je da je između UNICLEANA i tuženika 10.1.2021. zaključen ugovor o zakupu. Iskazala je da, koliko se sjećala, pismo namjere je potpisano od strane direktora tuženika te nije znala ima li ključeve od kliznih vrata od strane UNICLEANA.

27. Iskaz stečajne upraviteljice sud ocjenjuje vjerodostojnim jer je iskren, o onome čemu je neposredno svjedočila i što je vidjela. Iz iskaza stečajne upraviteljice jasno i nedvojbeno proizlazi da je ona imala jedino ključeve od malih vrata, koje joj je predao Alija Imamović, a nije ni znala da postoje velika klizna vrata niti je od tih vrata ikada dobila ključeve. Još proizlazi da joj je pristup hali omogućen ako se prethodno najavi Franu Dorčiću, koji je direktor UNICLEAN d.o.o.

28. Uviđajem održanim na mjestu prijedora 28. siječnja 2022. utvrđeno je da je riječ o velikim kliznim vratima, koja imaju lokot kroz koja je jedino moguć ulaz u predmetnu halu. Stečajna upraviteljica je na očevidu navela da nema ključeve od predmetnog lokota niti ih je ikad imala. Također, utvrđeno je da je parkiran veliki plavi kamion s natpisom tuženika na njemu te je stečajna upraviteljica navela da su na mjestu gdje je parkiran plavi kamion bila parkirana dva manja kamiona crvene boje s istim natpisom. Punomoćnici su na uviđaju fotografirali mobitelima stanje na mjestu prijedora te su preslike fotografija priložene spisu (list 184-190 i 194-197

spisa), a upravo iz tih fotografija je razvidno da je riječ o montažnoj hali čiji su zidovi od materijala sličnog limu, a na fotografiji na listu 187 spisa posebno se dobro vidi da je riječ o ulazu s kliznim vratima za koje je stečajna upraviteljica navela da nikad nije imala ključeve.

29. Shodno izloženom, prije svega je za navesti da tužitelj, kao predmet smetanja posjeda, naznačuje poslovnu zgradu nalazeću na kčbr. 1596/1 k.o. Žitnjak u naravi 7 zgrada, Zagreb, Kanalski put 14,12 površine 983 m² i dvorište površine 8165 m², dok tijekom postupka proizlazi da prostor, za koji tužitelj zahtijeva utvrđenje smetanja, predstavlja montažnu halu sagrađenu na nekretnini kč.br. 1596/1, koju je nedvojbeno sagradio Alija Imamović, a za koju je tužitelj zahtijevao i ishodio legalizaciju objekta, a koja, prema rješenju o izvedenom stanju, predstavlja zgradu A ukupne građevinske bruto površine 501,58 m². Također, utvrđeno je tijekom postupka da niti ne postoji 7 zgrada, već zgrade A, B i C. Već uslijed navedenih proturječnosti samog petita tužbe i utvrđenja tijekom postupka nije moguće prihvatiti tužbeni zahtjev jer opis nekretnine u petitu i onaj o kojem se tijekom postupka raspravljalo i utvrdilo se da ga tužitelj identificira kao predmet smetanja nisu podudarni.

30. Povrh toga, stečajna upraviteljica je u svom iskazu i na uviđaju, na kojem je utvrđena mogućnost ulaska u spornu halu kroz klizna vrata, navela da ključeve od tih kliznih vrata ona nema niti je ikada imala, već je dobila ključeve od malih vrata s druge strane hale, iz čega proizlazi upitnost navoda o posljednjem mirnom samoposjedu.

31. Također, nije sporno među strankama da je tuženik u posjedu spornog prostora na temelju ugovora o zakupu zaključenim s trgovačkim društvom Uniclean d.o.o., čiji je direktor Fran Dorčić, saslušan u svojstvu svjedoka, izjavio da je predmetna hala bila, prije njegovog ulaska, godinu dana prazna, a ulaz s jedne strane nije bio zaključan, dok s druge strane postoje ulazi za koje je pretpostavio da je ključeve imao Alija Imamović, odnosno sada stečajna upraviteljica (očito mala vrata od kojih je stečajna upraviteljica tužitelja dobila ključeve). Prema tome, očito je da je u spornu halu prvo ušao predstavnik trgovačkog društva Uniclean d.o.o., koji je ovdje tuženiku dao prostor na korištenje, odnosno u zakup. Stoga se nameće zaključak da tužiteljev posjed nije smetao ovdje tuženik, već drugo trgovačko društvo Uniclean d.o.o.

32. Međutim, sve i da je do smetanja došlo od strane tuženika ne može se ne primijetiti da je tužitelj očito imao ključeve od jednih i to malih (sporednih) vrata, koja postoje na predmetnoj hali s jedne strane, ali nije imao ključeve od velikih kliznih vrata (što je izričito izjavila stečajna upraviteljica), koja predstavljaju glavni ulaz u objekt i kroz koja je i sudska komisija razgledala predmetnu halu. Navedeno potkrepljuje i dio iskaza svjedoka Maje Firšt o tome da je, za vrijeme njenog obilaska, jedan dio objekata bio otvoren, a to je i logično, obzirom je za parkiranje kamiona sigurno potrebno otvoriti upravo navedena velika klizna vrata, a ne nikakva manja, koja tome nisu namijenjena. Sudska komisija na uviđaju nije ni prilazila ulazu sa strane navedenih vrata, već je halu razgledala sa strane ulaza velikih kliznih vrata. Slijedom navedenih utvrđenja nameće se i zaključak da tužitelj nikako nije imao isključivi posjed, već eventualno suposjed predmetne hale, a o

čemu su i iskazivali saslušani svjedoci Ilija i Fran Dorčić, kojima u tom dijelu sud vjeruje.

33. Što se tiče suposjeda, smetanje je regulirano odredbom čl. 24. ZVDSP-a, koja propisuje u st.1 da je svaki suposjednik ovlašten štititi suposjed putem suda od samovlasnoga smetanja treće osobe, a od drugih suposjednika jedino ako su ga potpuno isključili od dotadašnjega suposjeda ili su mu bitno ograničili dotadašnji način izvršavanja faktične vlasti. Suposjednik nije ovlašten staviti zahtjev za zaštitu svoga suposjeda od smetanja koje je počinio njegov suposjednik ako bi za odlučivanje o tom zahtjevu bilo nužno raspravljati o njihovu pravnom odnosu (st.2.).

34. Imajući na umu gore navedeno valja naglasiti da tijekom postupka nije utvrđeno da bi tuženik u potpunosti isključio tužitelja od dotadašnjeg suposjeda jer tužiteljeve stvari se i nadalje nalaze u predmetnoj hali, kako to suglasno iskazuju svjedoci Herak, Firšt i Dorčić, a i sama stečajna upraviteljica tužitelja te okolnost da su na dijelu hale parkirani kamioni ne ukazuje na potpunu nemogućnost dotadašnjeg posjeda, poglavito kad se uzme u obzir utvrđena činjenica (prema suglasnim iskazima svjedoka Heraka i Dorčića te stečajne upraviteljice) da na spornoj nekretnini nitko, pa ni tužitelj, nije vršio posjed jer su djelatnici tužitelja prostor napustili od 20.1.2020. te je jedino stečajna upraviteljica 7.11.2020. došla na nekretninu radi utvrđenja postojanja određene stečajne mase, odnosno radi inventure. Povrh toga, i više je nego pouzdano jasno da među strankama, ustvari, postoji spor oko vlasništva sporne nekretnine, obzirom je tužitelj legalizirao objekt, koji se nalazi na kč.br. 1596/1 za koju nekretninu pak druga pravna osoba Uniclean d.o.o. traži otvaranje pojedinačnog ispravnog zemljišno knjižnog postupka i sklapa Ugovor o zakupu na temelju kojeg tuženiku te nekretnine daje u zakup i na temelju kojeg u konačnici tuženik iste i koristi.

35. Sva gore izložena utvrđenja, poglavito ona da tužitelj nema niti je imao ključeve od velikih kliznih vrata, već je imao samo ključeve od malih vrata te da je u sporni objekt-halu, prije tuženika, ušlo trgovačko društvo Uniclean d.o.o. kao i da je očito više trgovačkih društava koristilo tu halu radi čega je tužitelj u najboljem slučaju bio u suposjedu, a obzirom postoji spor oko vlasništva te hale te je potrebno raspravljati o pravnom odnosu među suposjednicima, nedvojbeno upućuju na zaključak da tužiteljev zahtjev u ovoj pravnoj stvari nije osnovan. Tome svakako treba dodati i da tužbeni zahtjev, kako je postavljen u tužbi, nikako ne odgovara stvarnom činjeničnom stanju, koje je tijekom postupka utvrđeno, odnosno da površina nekretnine i opis u tužbi ne odgovaraju stvarnom stanju nekretnine koja je, prema navodima tužitelja, predmet smetanja.

36. Pritom, valja imati na umu da pravila o teretu dokazivanja obvezuju sud da uzme da nije istinita tvrdnja za čiju istinitost stranka, koja se na određenu činjenicu poziva u svoju korist, nije bila u stanju pružiti sudu dovoljno adekvatnih dokaznih sredstava. Da u konkretnoj situaciji dolazi do primjene navedenog pravila o teretu dokazivanja potvrđuju činjenice da tužitelj nije nedvojbeno i pouzdano dokazao činjenicu posljednjeg stanja posjeda, odnosno, da je upravo on zadnji mirni, samostalni i neposredni posjednik nekretnina za koje traži da se utvrdi smetanje jer nije dokazao da ima ključ od ulaznih kliznih vrata nekretnine te da je samostalno i ni od koga ometan izvršavao faktičnu vlast na nekretnini na način kako ju je opisao u svom zahtjevu.

37. Zbog svih izloženih razloga ovaj sud smatra da nisu ispunjeni uvjeti iz čl. 20. do 24. ZVDSP-a za pružanje posjedovne zaštite tužitelju te je tužbeni zahtjev u cijelosti odbijen kao neosnovan.

38. Odluka o parničnim troškovima temelji se na odredbama čl. 154. st. 1. ZPP i čl. 155. ZPP. Prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 148/09 i 142/12; dalje: Tarifa) u Tbr.7/2 Tarife određeno je da odvjetniku pripada jednokratna nagrada za cijeli prvostupanjski postupak u postupku radi smetanja posjeda, bez obzira na broj radnji koje je poduzeo, u visini od 200 bodova. Shodno tome, tuženom je za sve radnje poduzete u ovom postupku priznat trošak u visini od 200 bodova (Tbr. 7/2 Tarife), što uz vrijednost 1 boda od 10,00 kn prema važećoj Tarifi te uvećano na ime PDV-a za 25% iznosi 2.500,00 kn.

Zagreb, 26. svibnja 2022.

Sudac
Laura Crnić Klapšić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu županijskom sudu u roku od 15 (petnaest) dana od dana kada se smatra da joj je dostava rješenja obavljena, odnosno od dana kada je održano ročište na kojem se rješenje objavljuje (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se rješenje objavljuje), odnosno u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave prijepisa rješenja (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se rješenje objavljuje). Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku. Nepravovremenu, nepotpunu ili nedopuštenu žalbu odbacit će rješenjem sudac pojedinac, odnosno predsjednik vijeća prvostupanjskog suda bez održavanja ročišta (članak 358. stavak 1. ZPP-a).

DNA:

- pun tužitelja uz pristojbu na rješenje
- pun tužene

Broj zapisa: **eb30c-bac30**

Kontrolni broj: **009c1-bb969-e0124**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=LAURA CRNIĆ KLAPŠIĆ, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, 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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.