



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-770/2025-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Davora Pustijanca, predsjednika vijeća, Maria Vukelića, suca izvjestitelja i Radovana Raduke, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja ESC 1 d.o.o. iz Zagreba, Matije Divkovića 28, OIB: 67154708735, kojeg zastupa punomoćnica Tatjana Vuksanić, odvjetnica u Zagrebu, Jurišićeva 26, protiv tuženika GRAD ZAGREB, Trg S. Radića 1, OIB: 61817894937, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici iz Odvjetničkog društva Mihočević & Bajs d.o.o. iz Zagreba, radi isplate iznosa od 220.825,25 eura, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1245/15-74 od 16. studenoga 2022., u sjednici vijeća održanoj 1. travnja 2025.

riješio je

Ukida se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1245/15-74 od 16. studenoga 2022. i predmet vraća tom sudu na ponovno suđenje.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 220.825,25 eura sa zakonskim zateznim kamatama te zahtjevom za naknadu parničnih troškova (točka I. izreke). Odlukom iz točke II. izreke presude, tužitelju je naloženo naknaditi tuženiku troškove parničnog postupka u iznosu od 34.736,88 eura.

2. Predmet postupka je zahtjev za isplatu iznosa od 220.825,25 eura koji se odnosi na naknadu štete koja je tužitelju nastala jer je tuženik postao vlasnikom tužiteljeve nekretnine koja je određena kao nerazvrstana cesta bez naknade tržišne protuvrijednosti za nekretninu, odnosno bez provođenja postupka izvlaštenja. Prvostupanjski sud je ocijenio osnovanim tuženikov prigovor zastare potraživanja navodeći da je od trenutka kada je tužitelj imao saznanja o šteti i štetniku pa do pokretanja ovog postupka proteklo više od pet godina, koliko iznosi zastarni rok za potraživanje naknade štete.

3. O troškovima postupka prvostupanjski sud je odlučio primjenom odredbe čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19,

80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP) te Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22 i 126/22).

4. Protiv te presude tužitelj je podnio žalbu iz svih zakonom dopuštenih razloga – bitne povrede odredbi parničnog postupka, pogrešne primjene materijalnog prava i pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Smatra da tijekom postupka nije utvrđeno da je sporna nekretnina nerazvrstana cesta jer se ni u jednoj Odluci o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste („Narodne novine“ broj: 54/08, 122/08, 13/09, 104/09 i 17/10) ne spominje 5. odvojak Radmanovačke ulice, već isključivo samo Radmanovačka ulica. Sporna parcela je nastala tek temeljem parcelacijskog elaborata R.N. 2990/12 k.o. Klara. Nadalje, tužitelj smatra da je neosnovan zaključak suda da tužitelj nije dokazao u kojem je dijelu, odnosno u kojoj točno površini predmetne čestice je izvršena izgradnja prometnice, a što je bitno za računanje tijeka zastarnog roka. Naime, iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za graditeljstvo Kristine Kantoci Ivanišević proizlazi da dio pristupne ceste nije bio izgrađen niti 2011. godine i da je isto stanje pristupne ceste kao i 2009. godine, odnosno da je pristupna cesta bila samo djelomično izgrađena. Zato tužitelj smatra da zastarni rok od 5 godina koji se računa od dana izgradnje prometnice nije mogao početi 13. siječnja 2010. kako je to prvostupanjski sud pogrešno zaključio. Tužitelj tvrdi da je izgradnja prometnice počela 13. lipnja 2014. a što potvrđuje gradilišnom fotodokumentacijom i građevinskim dnevnikom koji su vođeni na gradilištu tijekom izgradnje objekta A i B, koje je je gradio tužitelj na k.č.br. 1662/1 i 1664/2 k.o. Klara.

5. Tužitelj je predložio da ovaj sud preinači prvostupanjsku presudu na način da ocijeni osnovanim tužbeni zahtjev, podredno da je ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Zahtijevao je i naknadu parničnih troškova u iznosu od 3.513,01 eura.

6. Tuženik je u odgovoru na tužiteljevu žalbu naveo da je prvostupanjski sud pravilno utvrdio činjenično stanje, odnosno na pravilnoj činjeničnoj podlozi pravilno primijenio odredbu čl. 225. Zakona o obveznim odnosima. Predlaže odbiti tužiteljevu žalbu kao neosnovanu, potvrditi pobijanu presudu te naložiti tužitelju da mu naknadi troškove žalbenog postupka u iznosu od 3.435,03 eura.

7. Tužiteljeva žalba je osnovana.

8. Nakon što je ispitao pobijanu presudu na temelju odredbe čl. 365. ZPP-a, u granicama razloga navedenih u žalbi i pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da ona nije pravilna i zakonita jer je prilikom njenog donošenja prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo.

9. Iz isprava u spisu proizlaze sljedeće činjenice:

- tužitelj je 22. studenoga 2011. od tuženika ishodio lokacijsku dozvolu za izgradnju i rekonstrukciju odvojka Radmanovačke ceste na dijelovima k.č.br. 1664/4 i k.č.br. 1665/2 iako tada nije bio vlasnik nekretnine k.č.br. 1664/4

- tužitelj vlasnikom postaje 25. srpnja 2012. kada je sklopio Ugovor o kupoprodaji osam nekretnina na temelju kojeg je, između ostalih stekao nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, označene kao kat. čest. 1664/4, u naravi Put Radmanovačka površine 925 m², upisane u zk.ul. 776 k.o. Klara

- tuženik potom vlasnikom postaje 19. svibnja 2014. iz razloga jer je predmetna nekretnina proglašena nerazvrstanom cestom.

10. Među strankama je sporno ima li tužitelj pravo na naknadu tržišne vrijednosti nekretnine koju je tuženik stekao na temelju činjenice da se radi o nerazvrstanoj cesti kao javnom dobru u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave.

11. Stav je prvostupanjskog suda da se pravo na povrat nekretnine može ostvariti sve do onog trenutka dok nije promijenjena namjena nekretnine ili dijela nekretnine, tako da više nije moguće s uspjehom zahtijevati predaju u posjed. Od tog trenutka vlasnici takvog zemljišta stječu pravo na naknadu štete ili eventualno naknadu zbog stjecanja bez osnove prema pravilima obveznog prava. Prvostupanjski sud je primijenio odredbu čl. 225. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 i 155/23; dalje: ZOO) kojom je propisano da tražbine zastarijevaju za pet godina ako zakonom nije određen neki drugi rok zastare, odnosno odredbu kojom je propisan opći zastarni rok. Naime, zahtjev za isplatu naknade za zemljište koje je oduzeto bez zakonom predviđenog postupka (radi izgradnje prometnice), zastarijeva u općem zastarnom roku. S tim da zastara počinje teći onog trenutka kada tužitelj kao prijašnji vlasnik objektivno više nije mogao s uspjehom zahtijevati vraćanje i predaju te nekretnine u posjed, što je zapravo trenutak izgradnje ceste i završetka radova.

12. U konkretnom slučaju, tuženik je stekao vlasništvo sporne nekretnine 19. svibnja 2014. dok je tužitelj tužbu podnio 13. siječnja 2015. zahtijevajući naknadu tržišne vrijednosti za površinu cijele nekretnine od 925 m². Stav je prvostupanjskog suda da tužitelj za dio nekretnine koji je bio asfaltiran 2009. (a što proizlazi iz orto foto snimki i vještačenja) nema pravo na naknadu štete, jer je za taj dio nastupila zastara potraživanja. Odnosno, proteklo je više od pet godina od asfaltiranja ceste 2009. godine do podnošenja tužbe 2015. godine. Za preostali dio ceste prvostupanjski sud je odbio tužbeni zahtjev iz razloga jer tužitelj nije dokazao vrijeme izvođenja radova i površinu naknadno asfaltirane ceste.

13. Razmatrajući izvedene dokaze ovaj sud zaključuje da se ne slaže s utvrđenjima prvostupanjskog suda.

14. Prije svega, ovaj sud kao vrijeme kada je predmetna cesta postala nerazvrstanom cestom uzima vrijeme kada je tuženik stekao tu nekretninu u vlasništvo, odnosno 19. svibnja 2014. Naime, tuženikov navod da se na temelju Uvjerenja Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo,

komunalne poslove i promet od 29. studenoga 2013. radi o nerazvrstanoj cesti još od 1997. godine je u koliziji s ostalim priloženim dokazima. Naime, u tom uvjerenju je navedeno da je činjenica da se radi o nerazvrstanoj cesti utvrđena uvidom u katastar nekretnina (posjedovni list i katastarski operat). Na temelju istog tog katastarskog plana izdanog po Gradskom uredu za katastar i geodetske poslove, tuženik tužiteljevom predniku 22. studenoga 2011. izdaje lokacijsku dozvolu za izgradnju i rekonstrukciju predmetne nekretnine – izgradnja ceste s okretištem ispred tužiteljevih nekretnina koje su tad bile u izgradnji. Dakle, tužitelj je napravio dvije zgrade i tražio je lokacijsku dozvolu za izgradnju pristupne ceste i proširenja (okretišta) ispred tih dviju zgrada. Tuženik mu izdaje lokacijsku dozvolu ne spominjući da se radi o nerazvrstanoj cesti.

15. Nadalje, iz Odluke o razvrstavanju javnih cesta u državne ceste, županijske ceste i lokalne ceste koju je donijelo Ministarstvo mora prometa i infrastrukture („Narodne novine“ broj 17/10) proizlazi da je na popisu lokalnih cesta Radmanovačka ulica, a ne Radmanovački odvojak (na kojem se nalazi sporna čestica). U toj Odluci nije navedena zemljišno-knjižna čestica uz pomoć koje bi se moglo utvrditi na koji dio se odnosi, a iz isprava u spisu proizlazi da Radmanovačka cesta ima nekoliko odvojaka. Nadalje iz Rješenja za izradu projekta građevine – pristupna prometnica – odvojak Radmanovačke ulice, koji je prethodio izdavanju lokacijske dozvole, proizlazi da se na čestici 1644/4 (koja je predmet ovog postupka) tek ima izgraditi odvojak na postojećoj Radmanovačkoj cesti.

16. U svjetlu toga ovaj sud zaključuje da tuženik nije dokazao da je Radmanovački odvojak na kojem se nalazi predmetna čestica 1644/4 bio nerazvrstana cesta od 1997. godine nego se kao najraniji dan ima smatrati datum tuženikovog stjecanja vlasništva nad tom česticom (19. svibnja 2014.).

17. Međutim, ono što je ključno u ovom postupku nije datum kada su ceste postale nerazvrstane nego kada je tužitelj saznao da je tuženik postao vlasnikom nekretnine. Tek od tada mu počinje teći petogodišnji rok zastare, nikako prije toga. Na temelju pogrešnog utvrđenja prvostupanjskog suda proizlazi da je tužitelju tražbina zastarjela prije nego što je tuženik uopće stekao nekretninu. Odnosno, prema stavu prvostupanjskog suda tužitelj nije ni mogao ostvariti svoje pravo na naknadu štete zbog oduzimanja nekretnine jer je tražbina zastarjela i prije nego što je saznao za nju.

18. Zato je neosnovano utvrđenje prvostupanjskog suda da je nastupila zastara potraživanja za dio zahtjeva koji se odnosi na asfaltirani dio ceste. Rok u kojem je mogao zahtijevati naknadu štete tužitelju nije počeo 2009. godine kada je cesta izgrađena nego tek od kada je tuženik stekao vlasništvo nad spornom česticom (19. svibnja 2014.).

19. U skladu s utvrđenjima ovog suda da se petogodišnji rok za naknadu štete računa od 19. svibnja 2014., a da je tužba podnesena 13. siječnja 2015., nesporno proizlazi da je tužitelj dokazao osnovu svog potraživanja za cijelu nekretninu, koja je u vrijeme podnošenja tužbe u cijelosti bila asfaltirana.

20. Tužitelj je zahtijevao isplatu iznosa od 220.825,25 eura za 925 m², odnosno 238,73 po metru kvadratnom. Tuženik je osporio visinu tužbenog zahtjeva navodeći da je tužbeni zahtjev postavljen suviše visoko te da kupoprodajni ugovor koji je tužitelj dostavio ne predstavlja podoban dokaz da se njime utvrdi stvarna tržišna vrijednost. Tužitelj je već u tužbi predložio izvesti dokaz vještačenjem po vještaku građevinske struke na okolnost utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine.

21. Zbog pogrešnog zaključka prvostupanjskog suda da tužitelj nema pravo na naknadu štete, propušteno je utvrditi visinu tužbenog zahtjeva. Drugim riječima, za donošenje pravilne i zakonite odluke u ovoj pravnoj stvari potrebno je izvesti sve pravovremeno predložene dokaze.

22. U ponovnom postupku prvostupanjski sud će otkloniti bitne povrede odredaba parničnog postupka na koje ukazuje ovaj sud, tako što će uzeti u obzir dokazne prijedloge stranaka i utvrditi odlučne činjenice i raspraviti osnovanost tužbenog zahtjeva imajući u vidu sve navedeno, te donijeti novu, pravilnu, zakonitu i valjano obrazloženu odluku.

Zagreb, 1. travnja 2025.

Predsjednik vijeća
Davor Pustijanac

Broj zapisa: **9-30874-6bcc3**

Kontrolni broj: **087dc-21489-e8a71**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=Davor Pustijanac, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.