



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II.

Poslovni broj: 16. P-657/2017

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Dini Jellin, u pravnoj stvari tužitelja NASUF ALI, Zagreb, Domjanićeva 17, OIB: 73353708599, kojeg zastupa punomoćnik Vinko Knezović, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika KADRI ALI, vl. ugostiteljskog obrta "Srebrnjak" u stečaju, Zagreb, Domjanićeva 17, OIB: 73770946771, kojeg zastupa punomoćnica Srđana Barišić, odvjetnica u Zagrebu, radi utvrđenja, nakon javne glavne rasprave zaključene 7. listopada 2022. u prisutnosti tuženika i punomoćnika stranaka, dana 11. studenog 2022.

presudio je

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

" I. Utvrđuje se da je tužitelj NASUF ALI, iz Zagreba, Dragutina Domjanića 17, OIB: 73353708599 vlasnik nekretnine označene kao zk. tijelo II-7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (e-7), u naravi dvosobni stan u prizemlju, površine 54,48 čm, u nacrtu označeno smeđom bojom, koji stan je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine upisane kao zk. tijelo II, kuća popisni broj 3806 u Domjanićevoj ulici br. 17. sagrađena na zk. č. br. 2447, upisana u zk. ul. br. 2827 k.o. Grad Zagreb, što je tuženik KADRI ALI, vlasnik obrta UGOSTITELJSKI OBRT "SREBRNJAK" u stečaju, iz Zagreba, Dragutina Domjanića 3, OIB: 73770946771 dužan priznati te trpjeti upis prava vlasništva tužitelja NASUFA ALIJA, iz Zagreba, Dragutina Domjanića 17, OIB: 73353708599 u zemljišnim knjigama i drugim javnim očevidnicima.

II. Utvrđuje se da nekretnina označena kao zk. tijelo II-7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (e-7), u naravi dvosobni stan u prizemlju, površine 54,48 čm, u nacrtu označeno smeđom bojom, koji stan je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine upisane kao zk. tijelo II, kuća popisni broj 3806 u Domjanićevoj ulici br. 17. sagrađena na zk. č. br. 2447, upisana u zk. ul. br. 2827 k.o. Grad Zagreb ne predstavlja stečajnu masu tuženika KADRIJA ALIJA, vlasnika obrta UGOSTITELJSKI OBRT "SREBRNJAK" u stečaju, iz Zagreba, Dragutina Domjanića 3, OIB: 73770946771, kao dužnika pojedinca, u stečajnom postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem St-210/15."

II. Nalaže se tužitelju NASUF ALI, Zagreb, Domjanićeva 17, OIB: 73353708599, nadoknaditi tuženiku KADRI ALI, vl. ugostiteljskog obrta "Srebrnjak" u stečaju, Zagreb, Domjanićeva 17, OIB: 73770946771, troškove parničnog postupka u iznosu od 10.000,00 kn (slovima: desettisuća kuna) / 1.327,23¹ EUR (slovima: tisućutristodvadesetsedam eura i dvadesettri lipe) u roku od 15 dana.

III. Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 14.350,00 kn (slovima: četrnaesttisućatristopedeset kuna) / 1.904,57¹ EUR (slovima: tisućudevetstočetiri eura i pedesetsedam centa) sa zateznim kamatama, kao neosnovan.

IV. Odbija se zahtjev tuženika za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 6.250,00 kn (slovima: šesttisućadvjestopedeset kuna) / 829,52¹ EUR (slovima: osamstodvadesetdevet eura i pedesetdva centa), kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je sa tuženikom oko blagdana Sv. Josipa u ožujku 1998. sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je tuženik, kao prodavatelj prodao tužitelju, kao kupcu nekretninu označenu kao zk. tijelo II – 7. suvlasnički dio s neodređenim omjerom, etažno vlasništvo (e-7), u naravi dvosobni stan u prizemlju, površine 54,48 čm, u nacrtu označeno smeđom bojom, koji stan je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine, upisane kao zk. tijelo II, kuća popisni broj 3806 u Domjanićevoj ulici br. 17, sagrađena na zk.č.br. 2447, upisana u zk.ul.br. 2827 k.o. Grad Zagreb. Ističe da je tužitelj na ime kupoprodajne cijene isplatio tuženiku iznos od 120.000,00 DEM u kunsjoj protuvrijednosti na dan isplate te je tužitelj odmah po zaključenju ugovora stupio u samostalan posjed nekretnine te se i danas nalazi u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu i to do podnošenja tužbe 19 godina. Navodi da tužitelj nije upisao svoje pravo vlasništva jer je ugovor o kupoprodaji iz ožujka 1998. zagubio, a predmetni ugovor je nekoliko godina stajao u ugostiteljskom objektu tuženika na adresi u Zagrebu, Domjanićeva 3. Stoga, ističe da je tužitelj vlasništvo ¹predmetne nekretnine stekao dosjelošću sukladno odredbi iz čl. 159. st. 1. i 2. Zakona o vlasništvu. Ističe da je predmetna nekretnine predmetom prodaje u stečajnom postupku otvorenim nad imovinom tuženika, kao dužnika pojedinca, koji se vodi pred ovim sudom pod poslovnim brojem St-210/15. Predlaže da sud utvrdi da je tužitelj vlasnik predmetne nekretnine te da se utvrdi da predmetna nekretnina ne predstavlja stečajnu masu tužitelja kao i da se tuženiku naloži da mu naknadi parnične troškove.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu osporava osnov i visinu. Poroče da su stranke sklopile ugovor oko blagdana Sv. Josipa 1998. Poroče da je tužitelj platio tuženiku iznos od 120.000,00 DEM u kunsjoj protuvrijednosti na dan isplate te da je odmah po zaključenju ugovora stupio u posjed nekretnine. Ukazuje da je sporni ugovor sklopljen, to bi bio potpisan te bi potpisi na njemu bili ovjereni i javni bilježnik bi dostavio ugovor o kupoprodaji nadležnoj poreznoj upravi i tužitelj bi bio obveznik plaćanja poreza i bio bi u evidenciji porezne uprave o plaćenom porezu. Navodi da tužitelj nije dokazao zakonitost svog posjeda predmetne nekretnine zbog čega nisu

¹ Fiksni tečaj konverzije 7,53450

ispunjeni uvjeti da tužitelj stekle vlasništvo nekretnine dosjelošću. Stoga predlaže da sud odbije kao neosnovan tužbeni zahtjev.

3. Tijekom postupka tužitelj navodi da tužitelj i njegova uža obitelj i to mlađi sin, stariji sin i njegova supruga i njihov sin i snaha imaju prijavljeno prebivalište na predmetnoj adresi u Zagrebu, Domjanićeva 17 od 2003. Navodi da je tužitelju u samostalnom, zakonitom, iskrenom i poštenom posjedu preko 23 godine do 2021. te nije jasno zašto bi tužitelj trpio da netko besplatno živi u njegovom stanu, osim ako ga nije prodao tužitelju, što može potvrditi i sam tuženik.

4. Tužitelj tijekom postupka dostavlja račune s potvrdom plaćanja za predmetnu nekretninu za električnu energiju, plin i Zagrebački holding d.o.o. koji se odnose na isporuku vode i čistoću tzv. zbrini računi te HRT-u. Ukazuje da su pojedini računu naslovljeni na Ali Kadrija, a poneki na Ali Faredina ali sve je zaprimio tužitelj i on uredno plaća režije za predmetnu nekretninu.

5. Tijekom postupka tuženik navodi da se stečajni postupak vodi nad imovinom tuženika dužnika pojedinca dok za sve obveze koje nastaju u obavljanju obrta dužnik odgovara cjelokupnom svojom imovinom pa tako u imovinu tuženika ulazi i stan koji je u njegovom vlasništvu, sve radi skupnog namirenja vjerovnika tuženika.

6. Tuženik tijekom postupka ukazuje da je tužitelj dostavio račune najranije od 2015. kao i da se računu ne mogu povezati sa točno određenim stanom jer računi glase na nekretninu u Zagrebu, Domjanićeva 17. Ističe da je iz računa vidljivo da je pratitelj Kadri Ali i Ali Faredin. Navodi da tužitelj nije dokazao pretpostavke za stjecanje nekretnine dosjelošću iz čl. 159. st. 1., 2. i 3. Zakona o vlasništvu.

7. U nastavku postupka tužitelj pojašnjava da je dostavio račune počevši od 2015. jer prijašnje račune nije sačuvao. Navodi da je tužitelj redovito plaćao režije i da je od 2003. uredno prijavio prebivalište na predmetnoj nekretnini. Ukazuje da tuženik nije dostavio dokaz da je predmetna nekretnina unesena u imovinu obrta.

8. Na ročištu održanom 30. ožujka 2017. (listovi 20. i 21. spisa) tužitelj je naveo da je sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine u ožujku 1998., da su tužitelj i tuženik bratíci koji su zajednički vodili slastičarski obrt te je ugovor o kupoprodaji napravljen na obrascu Narodnih novina i sastavljao ga je Ljubo Parić, koji se bavio prometom nekretnina, a koji je otišao odvjetniku radi pregleda ugovora, nakon čega je ugovor potpisan te ga je preuzeo tuženik s kojim je zajednički vodio obrt. Tužitelj je, također, naveo da je platio 120.000,00 DEM tuženiku u prostorijama obrta i nakon toga je tuženik trebao otići javnom bilježniku ovjeriti svoj potpis dok je istakao da nema saznanja je li to tuženik napravio. Naveo je da ne zna je li plaćen porez na promet nekretnina. Pojasnio je da se poziva na institut dosjelosti jer smatra da je njegov posjed zakonit, istinit i pošten te je na taj način postao vlasnikom 2008., odnosno prije otvaranja stečajnog postupka nad imovinom dužnika pojedinca (ovdje tuženika). Objasnio je da se slastičarska djelatnost obavljala u Domjanićevoj 3, a ne na kućnom broju 17, gdje se nalazi predmetni stan.

9. Tijekom postupka sud je pročitao izvadak iz zemljišne knjige z.k.ul. br. 2827 k.o. Grad Zagreb (listovi 8. do 10. spisa), uvjerenje o prebivalištu Nasuf Alija (list 11. spisa), uvjerenje za Islam Alija (list 12. spisa), uvjerenje o prebivalištu Šefide Alija

(listovi 13. do 14. spisa), preslik osobne iskaznice i dopunske zdravstvene iskaznice Nasuf Alija (listovi 15. do 16. spisa), preslik osobne iskaznice Islam Alija (list 57. spisa), preslik osobne iskaznice Bajramali Alija (list 58. spisa), preslik osobne iskaznice Šefide Ali (list 59. spisa), preslik osobne iskaznice Seada Alija (list 60. spisa), preslik osobne iskaznice Hasije Ramadani Ali (list 61. spisa), preslik osobne iskaznice Nasuf Alija (list 63. spisa), preslik vjenčanog lista (list 65. spisa), preslik rodnog lista za Mensura Aliju (list 66. spisa), preslik rodnog lista za Seada Alija (list 67. spisa), preslik rodnog lista Šefide Alija (list 68. spisa), vjenčani list (List 69. spisa), rodni list za Ajan Alija (list 70. spisa), rodni list za Ajas Alija (list 71. spisa), potvrde o plaćanju (list 77. do 78. spisa), preslike računa i potvrde o plaćanju (listovi 79. do 91. spisa), rješenje ovog suda br. St-210/2015 od 1. listopada 2015. (listovi 94. do 96. spisa), sudsku praksu (listovi 114. do 123. spisa), Opće uvjete za opskrbu električnom energijom (listovi 124. do 146. spisa), Opće uvjete opskrbe plinom (listovi 147. do 165. spisa), Opće uvjete za korištenje mreže i opskrbu električnom energijom (listovi 166. do 222. spisa), Opće uvjete opskrbe plinom (listovi 223. do 251. spisa), Opće uvjete opskrbe plinom (listovi 252. do 280. spisa), Opće uvjete za korištenje mreže i opskrbu električnom energijom (listovi 281. do 326. spisa), iskaz svjedoka Ljube Parića na ročištu 28. travnja 2022. (listovi 346. do 348. spisa), iskaz svjedoka Islam Alija na ročištu 28. travnja 2022. (listovi 348. do 350. spisa), iskaz svjedokinje Božice Ali na ročištu 28. travnja 2022. (listovi 350. do 351. spisa), rješenje Grada Zagreba o odjavi obrta od 21. svibnja 2007. (list 353. spisa), iskaz svjedoka Nagib Alija na ročištu 9. lipnja 2022. (listovi 364. do 365. spisa), iskaz svjedoka Čani Alija na ročištu 7. listopada 2022. (listovi 374. do 375. spisa), iskaz svjedoka Kadri Alija na ročištu 7. listopada 2022. (list 376. spisa).

10. Sud nije saslušao tužitelja kao stranku jer je tužitelj teškog zdravstvenog stanje te prema navodima punomoćnika, kao i saslušanih svjedoka, je u nekontaktibilnom stanju, dok tijekom postupka nije stavljen prijedlog da sud izađe izvan prostorija suda te sasluša tužitelja kao stranku u njegov stanu ili nekom drugom mjestu gdje se tužitelj nalazi (posebno list 376. spisa). Iz istog razloga sud nije saslušao ni svjedoka Faredin Alija (list 376. spisa), iako je više puta zvan na glavnu raspravu radi saslušanja te je svih sedam dostava neuspjelo, odnosno vraćeno s naznakom "obaviješten, nije podigao". Uz navedeno, tužitelj nije stavio drugi shodan prijedlog za vršenje dostave za svjedoka Faredin Alija.

11. Raspravnim rješenjem od 7. listopada 2022. sud je odbio preostale predložene, a neizvedene dokaze kao nevažne radi utvrđenja odlučnim činjenica, posebice stoga jer je činjenično stanje u ovoj pravnoj stvari bilo dovoljno razjašnjeno za donošenje meritorne odluke.

12. Sud je u ovom postupku donio rješenje od 31. ožujka 2017. kojim je radi osiguranja nenovčane tražbine tužitelja na trpljenje upisa prava vlasništva na predmetnoj nekretnini odredio privremenu mjeru zabrane prodaje predmetne nekretnine i naložio zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu provedbu upisa zabilježbe zabrane otuđenja nekretnine (listovi 24. do 26. spisa).

Rješenje ovog suda od 31. ožujka 2017. potvrđeno je rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj PŽ-4646/2017-6 od 7. kolovoza 2017. (listovi 39. do 41. spisa).

Rješenjem Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Z-17560/17 od 28. travnja 2017. dopuštena je zabilješka privremene mjere zabrane otuđenja na temelju rješenja ovog suda od 31. ožujka 2017. na predmetnoj nekretnini (list 34. spisa).

13. Ocjenom izvedenih dokaza, sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/1, 28/13 i 89/14 – dalje: ZPP), sud je zaključio da je tužbeni zahtjev neosnovan.

14. Predmet spora jest utvrđenje prava vlasništva na nekretnini – stanu od 54,48 čm u prizemlju zgrade u Zagrebu, Domjanićeva 17 te utvrđenje da predmetna nekretnina ne predstavlja stečajnu masu tuženika kao dužnika pojedinca.

15. Među strankama sporan je osnov, odnosno sporno je jesu li stranke sklopile ugovor o kupoprodajni nekretnine u ožujku 1998. tj. je li tužitelj u zakonitom posjedu predmetne nekretnine te sa navedenim u vezi jesu li ispunjene sve zakonske pretpostavke za stjecanje vlasništva dosjelošću nad predmetnom nekretninom.

16. Među strankama nije sporan identitet nekretnine (izvadak iz zemljišne knjige – listovi 8. do 10. spisa).

17. Prvenstveno valja navesti da je rješenjem ovog suda, poslovni broj St-210/2015 od 1. listopada 2015. otvoren stečajni postupak imovinom dužnika pojedinca tuženika KADRI ALI vl. obrta UGOSTITELJSKI OBRT "SREBRNJAK", Zagreb, Domjanićeva 3, OIB: 73770946771 (e-Oglasna ploča sudova, listovi 94. do 96. spisa).

18. Uvidom u uvjerenje o prebivalištu broj: 511-19-22/1-23844/2017 od 10. ožujka 2017. (list 11. spisa) proizlazi da je tužitelj prijavio prebivalište na adresi u Zagrebu, Domjanićeva 17 26. prosinca 1973. pa nadalje, dok je prije toga imao prebivalište od 15. kolovoza 1962. pa do 26. prosinca 1973. u Zagrebu, Domjanićeva 18.

Iz navedenog uvjerenja o prebivalištu nije razvidno o kojem se točno stanu radi na adresi u zagrebu, Domjanićeva 17.

Također, valja navesti da je tužitelj prijavio prebivalište puno godina prije same kupnje nekretnine koja je predmet spora u ovoj pravnoj stvari. Naime, navodi tužitelja tijekom postupka su da je stan kupnje u ožujku 1998.

19. Iz uvjerenja broj: 511-19-23/1-380/2017 od 10. ožujka 2017. (list 12. spisa) proizlazi da je Islam Ali (sin tužitelja) ima prijavljeno prebivalište u Zagrebu, Domjanićeva 17 od 8. listopada 1991. do 5. rujna 2011., potom na nepoznatoj adresi od 12. ožujka 1993. do 14. travnja 1998., a zatim od 5. rujna 2011. do 12. rujna 2016. i od 12. rujna 2016. nadalje na adresi u Zagrebu, Domjanićeva 17.

Iz navedenog uvjerenja, također, nije razvidno o kojem se točno stanu radi u Zagrebu, Domjanićeva 17.

20. Iz uvjerenja broj: 511-19-22/1-23846/2017 od 10. ožujka 2017. (listovi 13. i 14. spisa) proizlazi da Šefide Ali (Sadri) ima prebivalište u Zagrebu, Domjanićeva 17 počev od 8. svibnja 1990., te na istoj adresi od 22. studenog 1994. do 24. studenog 1994., pa potom od 17. lipnja 1998. do 19. studenog 2013. te zatim od 27. studenog 2013. nadalje.

Također, i iz ovog uvjerenja nije razvidno u kojem točno stanu u Zagrebu, Domjanićevoj 17 imaju prebivalište.

21. Nadalje, iz preslike osobne iskaznice za tužitelja proizlazi da tužitelj ima prebivalište na adresu Zagrebu, Domjanićeva 17. (list 63. spisa – osoban izdana 2013.).

22. Također, iz boravišne iskaznice za Islam Alija (list 57. spisa) proizlazi da sin tužitelja ima prijavljeno mjesto stanovanja u Zagrebu, Domjanićeva 17.

23. Drugi sin tužitelja Bajrami Ali, također, ima prebivalište na istoj adresi (list 58. spisa – osoban izdana 2014.), kao i snaha Šefida Ali, supruga Islama Alija (list 59. spisa – osobna izdana 2013., list 65. spisa – vjenčani list, vjenčani 1998.), Sead Ali, sin Islama i Šefide (list 60. – osoba izdana 2017., rodni list – list 67. spisa, rođen 1991.) i Ramadani Ali, supruga Seada Alija – sina Isma Alija, koji je sin tužitelja (list 61. spisa – osobna izdana 2019., vjenčani list – list 69. spisa – vjenčani 2019.).

Navedene preslike osobnih iskaznica sud nije posebno koristio jer su izdane 2013., 2014., 2017. i 2019., dakle više godina nakon relevantnog razdoblja i to od sklapanja ugovor o kupoprodaji nekretnine u ožujku 1998. pa slijedećih deset godina, odnosno do 2008., a neke od njih čak i nakon otvaranja stečajnog postupka.

24. Nadalje, iz preslika računa za plaćene režije proizlazi da su kao pratitelji navedeni tužitelj, njegov sin Islam Ali, pa i Ali Faredin dok je na većinu računa, kao pratitelj naveden tuženik (list 77. do 91. spisa).

Također, navedeni računi se odnose na razdoblje od 2015. i nadalje, a što je, također, nakon relevantnog razdoblja za stjecanje vlasništva dosjelošću na predmetnoj nekretnini u ovoj pravnoj stvari (od ožujka 1998. do 2008.).

25. Svjedok Ljubo Parić, saslušan na glavnoj raspravi održanoj 28. travnja 2022. (listovi 346. do 348. spisa) naveo je da su mu se stranke ovog predmeta obratile u proljeće 1998. da sastavi ugovor o kupoprodaji stana u Zagrebu, Domjanićeva 17. Naveo je da je otišao u Narodne novine po tiskanicu i potom u zemljišnoknjižni odjel radi pribave zemljišnoknjižnog izvatka te je popunio ugovor i po sastavljanju otišao kod odvjetnika radi kontrole. Nakon što je ugovor bio sastavljen otišao je, zajedno sa strankama, u podrumске prostorije gdje je tužitelj dao novce tuženiku u iznosu od 120.000,00 DEM. Istakao je da ne zna jesu li stranke ovjerile potpis prodavatelja pred javnim bilježnikom te je li plaćen porez na promet nekretnina te da poslije nije mogao pronaći ugovor u svojoj arhivi. Naveo je da su stranke bile u obiteljskim odnosima i da su se pristojno ponašali jedan prema drugom. Naknadno je ponovio da je prvo vidio stan, pa otišao u zemljišne knjige, zatim kupio tiskanicu ugovora, a potom odvjetniku. Naveo je da se 30-tak godina bavio prometom nekretnina te da mu

se nitko od stranaka nije obratio i rekao da ima ikakvih problema oko predmetnog stana.

26. Sud nije prihvatio iskaz Ljube Parića jer je kontradiktoran iskazu tuženika, kao stranke i svjedoka Čani Alija, a iz kojih iskaza je sud utvrdio da su, uz stranke, u podrumu u Domjanićevoj 3, bili prisutni samo Čani Ali i Faredin Ali, a ne svjedok Ljubo Parić. Također, u odnosu na tiskanicu na kojoj je popunjavao ugovor o kupoprodaji, svjedok Ljubo Parić je naveo da se radio o tiskanici iz Narodnih novina, dok je sud u postupku utvrdio da pisanog ugovora o kupoprodaji, sklopljenog između stranaka, nije bilo. Uz navedeno, svjedok je sam sebi kontradiktorno iskazivao ponavljajući redoslijed svojih radnji u kojim je sudjelovao oko sklapanja ugovora o kupoprodaji. Također, da je iskaz svjedoka Ljube Parića istinit, onda bi bilo vrlo vjerojatno da se ugovor može pronaći u njegovim evidencijama jer je iskazivao da se prometnom nekretnina bavio 30 – tak godina i sklapao ugovore.

27. Svjedok Islam Ali, sin tužitelja (listovi 348. do 350. spisa) naveo je da se sjeća da je njegov otac kupio stan od tuženika 1998. te je on sa svojom suprugom odmah uselio u predmetni stan. Naveo je da se radilo o pisanom ugovoru o kupoprodaji nekretnina te da je u njemu u svojstvu odvjetnika sudjelovao Ljubo Parić. Istakao je da je on uselio u predmetni stan, a da je njegov otac živio u stanu izdan predmetnog stana, zajedno sa njegovim mlađim bratom i njegovom suprugom dok je ideja bila da svaki sin ima svoj stan. Već nekih 30 – 40 godina režije dolaze na ime tuženika i na prethodnog vlasnika stana od kojeg je stan kupio tuženik Faredin Alija. Istakao je da se međusobno odnose sa poštovanjem i povjerenjem i da su svi živjeli u jednoj zajednici i to nekih 70 – tak ljudi zbog čega se i kupila cijela jedna zgrada. Pojasnio je da tuženika smatra bližim rođakom te da je tuženik jako dobar čovjek. Naveo je i da je kupoprodajna cijena u iznosu od 120.000,00 DEM isplaćena dok se točnog iznosa u kunama ne sjeća.

28. Sud je prihvatio iskaz Islama Alija u dijelu u kojem je svjedok iskazivao da se nalazi, zajedno sa svojom suprugom i djecom, u posjedu predmetnog stana, ali nije prihvatio iskaz u dijelu koji se odnosi na sklapanje ugovora i isplatu kupoprodajne cijene jer svjedok nema neposrednih saznanja o tom dijelu odnosa između stranaka (nije sudjelovao ni prilikom dogovora/sklapanja ugovora, ni prilikom isplate cijene).

29. Svjedokinja Božica Ali (listovi 351. i 352. spisa) navela je da je predmetni stan u visokom prizemlju od Islama Alija te da je on, sa svojom obitelji, u njega uselio 1998. Pojasnila je da zna priču oko sklapanja ugovora i da se pričalo da je bio pisani ugovor i da je kupoprodajna cijena bila 120.000,00 DEM ali ne u valuti DEM. Istakla je da ne zna je li plaćena kupoprodajna cijena. Pojasnila je da su svi odnosi u zgradi prijateljski i obiteljski, nema svađa, a tako je bilo prije i tako je i danas te se svi odlično slažu. Navela je da je vidjela selidbu Islama u predmetni stan. Istakla je da je vlasnik stana nekada znao ponudi nekome od rođaka da bude u stanu po mjesec ili dva dok se ne snađe.

30. Svjedok Nagib Ali, u daljnjem srodstvu sa stranka spora (listovi 364. i 365. spisa) naveo je da je Islam Ali, sin tužitelja, bio zainteresiran kupiti stan te je to učinio tužitelj dok mu nije poznato da se sklopio kakav ugovor. Pojasnio je da je kod njih riječ važnija od pisanog ugovora, a njemu su stranke rekly da je ugovor sklopljen i da je isplaćena cijena. Odmah po sklapanju ugovora, tuženik se iselio, a tužitelj uselio u

stan te sada u stanu živi Islam sa suprugom u dvoje djece. Režije plaća Islam, a i dat će novce za zajedničke dijelove u zgradi. Kupoprodajna cijena je bila 120.000,00 DEM.

31. Iskaze svjedoka Božice Ali i Nagib Alija sud nije posebno uzimao u obzir jer su oba svjedoka iskazivali da imaju posredna saznanja o predmetu spora i to sklapanju ugovora o kupoprodaji i isplati cijene, a što su saznali iz priča (tako Božica Ali) i su im rekle same stranke (tako Nagib Ali). Uz navedeno, radi se o rođacima stranaka, doduše daljnjim rođacima, ali koji su svi, prema iskazima kako tuženika, kao stranke, tako i svih svjedoka u dobrim obiteljskim i prijateljskim odnosima sa povjerenjem i poštovanjem.

32. Svjedok Ćani Ali (listovi 374. i 375. spisa), također rođak stranaka, naveo je da je njegov otac kupio cijelu zgradu i nadgradio još dva kata da svi zajedno u toj zgradi žive. Istakao je da je predmetni stan na prvom katu u vlasništvu tužitelja i da je tužitelj isplatio tuženiku iznos od 120.000,00 DEM u kunskoj protuvrijednosti, a toga se sjeća jer je, zajedno sa strankama, bio prisutan u podrumu slastičarne u Domjanićevoj 3 gdje je novac isplaćen te je novac predan u kunskoj valuti. Naveo je da je u podrumu, uz njih troje, bio prisutan i Faredin Ali, koji je sada bolestan i živi u Makedoniji. Pojasnio je da se tada ništa nije potpisivalo jer su svi oni obitelj i ne trebaju im papiri. Istakao je da ne zna kako su se brojali novci jer ga taj dio nije zanimao. Tužitelj je odmah ušao u posjed predmetnog stana. Istakao je da se svi međusobno družu i da se radi o obitelji dok se svi poslovi između njih rade bez papira i na povjerenje zbog čega su Aliji i u Hrvatskoj i u Makedoniji poznati kao poštena obitelj.

33. Saslušan tuženik, kao stranka (listovi 376. i 377. spisa) naveo je da je prodao stan tužitelju i on je odmah u taj stan uselio, a za njega je primio 120.000,00 DEM u kunskoj protuvrijednosti i to u podrumu u Domjanićevoj 3, a bili su prisutni stranke, Ćani Ali i Faredin Ali. Istakao je da je kasnije potpisana potvrda koja potvrđuje da je tužitelj primio navedeni novčani iznos. Istakao je da stranke nisu nikada potpisale i sačinile pisni kupoprodajni ugovor. Potvrdu o predaji novca sastavio je sam tužitelj i to na praznom papiru i u njoj je pisalo da je tužitelj predao novci predao stan. Istakao je da je u stanu on živio još nekih mjesec, dva, a potom iselio.

34. Prvenstveno valja navesti da su za ovaj predmet najbitniji upravo iskazi svjedoka Ćani Alija i tuženika, kao stranke, jer su oni jedini (uz tužitelja i Faredin Alija koji su sada u veoma lošem zdravstvenom stanju i ne mogu iskazivati) sudjelovali oko dogovora stranaka.

Također, valja navesti da je sud u ocijeni iskaza svjedoka i stranaka uzeo u obzir da se radi o rođacima, koji svi žive u Zagrebu, u istoj zgradi Domjanićeve 17, dok su svi saslušani svjedoci i tuženik, kao stranka, iskazivali da se radi o obitelji, o prijateljskim odnosima te odnosima sa poštovanjem i povjerenjem, da se svi stanari zgrade u Zagrebu, Domjanićeve 17 družu i da je tako bilo i prije i da je tako i danas.

Nadalje, valja navesti da su navodi tužitelja na pripremnom ročištu održanom 30. ožujka 2017. (listovi 20. i 21. spisa) i iskaz svjedoka Ćani Alija te tuženika, kao stranke, kontradiktorni jedan drugome, posebice u dijelu je li sklopljen pisani ugovor o kupoprodaji nekretnine, da li je sklopljen na praznom papiru ili tiskanici, pa i u dijelu

kada je tužitelj, odnosno njegov sin Islam Ali stupio u posjed nekretnine odmah ili nakon mjesec, dva mjeseca (iskaz tuženika).

Naime, tužitelj je na pripremnom ročištu održanom 30. ožujka 2017., a na kojem je bio prisutan osobno, naveo da su stranke sklopile pisani ugovor o kupoprodaji na tiskanici iz Narodnih novina, a koji ugovor je sastavljao Ljubo Parić (vjerojatno omaškom napisano Pavić – listovi 20. i 21. spisa).

Suprotno navedenom, svjedok Ćani Ali i tuženik naveli su da nije postojao pisani ugovor dok je tuženik naveo da je kasnije, u prisutnosti samo tužitelja i tuženika, potpisana potvrda o predaji novca i predaji stana (dakle, bez svjedoka).

Stoga, sud nije prihvatio kao istinite iskaze svjedoka Ćani Alija i tuženika, kao stranke, jer su kontradiktorni jedan drugome, kao i iskazima drugih saslušanih svjedoka.

Navedeno stoga jer nije logično, niti životno razumno za očekivati da se ne sklopi pisani ugovor o kupoprodaji nekretnine (pa čak i na tiskanici iz Narodnih novina) dok se naknadno piše i potpiše pisana potvrda sadržaja da se predaje novac i da se predaje stan (što prema stavu ovog suda ne može i ne predstavlja pisano sklopljen ugovor o kupoprodaji nekretnine - jer čak i da jest tako bilo, radi se samo o činu predaje, a ne prodaje stane).

Pritom, iz zemljišno – knjižnog izvotka za predmetnu nekretninu proizlazi da je tuženik uknjižio svoje pravo vlasništvo, zbog čega sud smatra da je očito postojao za taj pravni promet nekretnine ugovor o kupoprodaji, a koji ugovor je ovjeren pred javnim bilježnikom jer je takav upis uknjižbe i proveden u zemljišnim knjigama (poledina lista 8. spisa, listovi 7. do 10. spisa).

Sa tim u vezi, ne može se uzeti kao istinito da su svi pravni odnos između suvlasnika u zgradi rađeni na temelju povjerenje i bez papira dok istovremeno iz zemljišno knjižnog izvotka za predmetnu zgradu u Zagrebu, Domjanićeva 17 proizlazi da su na ime tužitelja (već) uknjižena druga dva stana kao i da su i drugi Aliji uknjiženi na nekim drugim stanovima (poledina lista 8. spisa, listovi 7. do 10. spisa).

Stoga se ne može kao istinito prihvatiti da je sklopljen ugovor oko ožujka 1998, koji je zagubljen i nikada nije proveden kroz zemljišne knjige, kada je istovremeno tužitelj uknjižio druga dva stana u istoj zgradi na svoje ime ZK tijelo II – 5. Suvlasnički dio i ZK tijelo II. – 6. Suvlasnički dio.

Valja navesti da je prilikom ocijene svakog dokaza posebno, kao i svih dokaza zajedno, sud u odnosu na iskaze stranaka i svjedoka, uzeo u obzir i da iz računa za režije proizlazi da režije nisu prenesene na ime tužitelj (i/ili njegovog sina), kao i da su pratitelji većinom bio i tuženik i Faredin Ali dok, uz sve, režije datiraju tek od 2015. (a sam stečaj nad imovinom dužnika pojedinca je otvoren iste godine). Također, prilikom ocijene dostavljenih uvjerenja o prebivalištu i osobnih iskaznica sud je uzeo u obzir da iz istih nije razvidno o kojem se točno stanu radi, kao i da većine datiraju nakon relevantnih godina za stjecanje vlasništva dosjelošću te da su svi u postupku izjavili da su svi živjeli zajedno u istoj zgradi i to nekih 70 – tak ljudi, odnosno da su svi živjeli u zajednici.

Također, sud nije povjerovao da je primopredaja novca zaista i izvršena jer sukladno odredbi iz čl. 7. st. 1. i čl. 219. st. 1. ZPP-a tužitelj nikada nije dokazao da je novac od strane tužitelja isplaćen tuženiku (dok je prema iskazu tuženika postojao potvrda o navedenom činu), zbog čega je sud zaključio da predaja novca nije izvršena sukladno odredbi iz čl. 221.a ZPP-a.

35. Pritom sud nije uzimao u obzir mogućnost da bi ugovor o kupoprodaji nekretnine bio sklopljen između stranaka u usmenom obliku jer takve navode tužitelj do zaključenja prethodnog postupka (pa i do zaključenja glavne rasprave) nije iznosio (čl. 7. st. 1. i čl. 219. st. 1. ZPP-a).

36. Prema odredbama iz čl. 159. st. 1., 2. i 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009., 90/2010., 143/2012. i 152/2014. – dalje u tekstu: ZV) dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja. Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

37. Prema čl. 18. st. 1., 2. i 3. ZV-a posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed). Posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja. Posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevarom, ili zlouporabom povjerenja, postaje miran kad osobi od koje je tako pribavljen prestane njezino pravo da štiti svoj posjed koji joj je tako oduzet. Posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.

38. Sa navedenim u vezi, sud je iz provedenih dokaza tijekom postupka utvrdio da Islam Alin (sin tužitelja) u posrednom posjedu predmetne nekretnine ali da tužitelj nema pravni temelj svog neposrednog posjedovanja jer nije sklopljen ugovor o kupoprodaji nekretnine.

39. Kako ne postoji pravni temelj posjedovanja (pravo na posjed), to nisu ispunjeni zakonski uvjeti za stjecanje vlasništva dosjelošću iz odredbi čl. 159. ZV-a jer posjed nema potrebnu kakvoću, odnosno nije zakonit.

40. Uz navedeno, čak i u takvim uvjetima je tužitelj mogao steći vlasništvo da je njegov posjed pošten, no sud je tijekom postupka utvrdio da je tužitelj kada je stekao posjed znao da mu ne pripada pravo na posjed predmetnog stana, zbog čega nema mjesta presumpciji iz odredbe čl. 18. st. 5. ZV-a.

41. Dakle, a kako posjed tužitelja nema potrebnu kakvoću, odnosno nije zakonit, odnosno pošten, to tužitelj nije mogao, iako je vremenski dovoljno posjedovao nekretninu i to od 1998. do 2008. (pa i nadalje), steći vlasništvo na predmetnom stanu dosjelošću, sve primjenom odredbe iz čl. 159. st. 1., 2. i 3. ZV-a.

U svakom slučaju, čak i da posjed tužitelja jest pošten, poštenje bi otpalo u trenutku kada je čuo da se vodi stečajni postupak nad imovinom dužnika pojedinca (ovdje tuženika) zbog čega i u tom slučaju tužitelju nad premetnom stanom ne bi mogao steći vlasništvo jer od 1998. do 2015. nije preotelo dvadeset godina iz odredbe čl. 159. st. 3. ZV-a.

42. Nadalje, prema odredbi iz čl. 36. st. 1. Zakona o obrtu ("Narodne novine", broj 143/13. – dalje u tekstu: ZO) za obveze koje nastaju u obavljanju obrta obrtnik odgovara cjelokupnom svojom imovinom.

43. Stoga, a kako je i stan koji je predmet spora u ovom postupku imovina tuženika (a ne tužitelja), to je taj stan dio stečajne mase jer obrtnik, ovdje tuženik odgovara za obveze koje nastaju u obavljanju obrta cjelokupnom svojom imovinom, pa i predmetnom nekretninom, sve primjenom odredbe iz čl. 36. st. 1. ZO-a.

44. Zbog navedenog, valjalo je odlučiti kao u točki I. izreke.

45. O troškovima parničnog postupka valjalo je odlučiti na temelju odredbe iz čl. 151. st. 1., čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a te na temelju Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“, broj 142/12., 103/12., 118/14. i 107/15. - dalje u tekstu: Tarife), sve na temelju vrijednosti premeta spora od 20.000,00 kn (list 1. spisa).

46. S obzirom na to da je tuženik u cijelosti uspio u parnici, to mu pripadaju troškovi parničnog postupka i to trošak za sastav podneska od 24. travnja 2017. (što u naravni predstavlja odgovor na tužbu) u iznosu od 1.000,00 kn na temelju Tbr. 98.1. Tarife, za zastupanje, po punomoćniku, na ročištima održanim 30. ožujka 2017., 29. siječnja 2021., 18. ožujka 2021., 2. veljače 2022., 28. travnja 2022., 9. lipnja 2022. i 7. listopada 2022., za svako po iznos od 1.000,00 kn na temelju Tbr. 9.1. Tarife, sve uvećano za PDV.

47. Stoga je tuženiku valjalo dosuditi troškove parničnog postupka u ukupnom iznosu od 10.000,00 kn, zbog čega je odlučeno kao u toč. II. izreke.

48. Tuženiku ne pripadaju troškovi za sastav podnesaka koje naziva požurnicama za zakazivanje ročišta jer nisu bili potrebi za vođenje parnice u smislu odredbe iz čl. 155. st. 1. ZPP-a, pa tako tuženiku ne pripadaju zatraženi troškovi za sastav požurnica od 4. studenog 2020., 20. svibnja 2021.

Nadalje, tuženiku nisu priznati ni troškovi za podneska od 12. ožujka 2021. (listovi 92. i 93. spisa) i podneska od 28. svibnja 2021. kojim ponavlja navode iz prethodnog podneska u pogledu primjene materijalnog prava jer takvi podnesci nisu bili potrebni za vođenje parnice u smislu odredbe iz čl. 155. st. 1. ZPP-a.

Također, tuženiku ne pripadaju ni troškovi za sastav podneska od 28. siječnja 2022., u kojem tuženik upire da se režije mogu prenijeti na drugog korisnika i bez pisanog ugovora o kupoprodaji (listovi 109. do 113. spisa) jer sud takve dokaze, odnosno podzakonske akte nije ni uzeo u obzir u odlučivanju, pa je i taj podnesak bio nepotreban za vođenje parnice u smislu odredbe iz čl. 155. st. 1. ZPP-a.

Trošak sastava podneska od 23. svibnja 2022. (listovi 358. do 360. spisa), također, nije bio potreban jer se tim podneskom tuženik očituje i izražava svoje mišljenje i ocjene u pogledu provedenih dokaza, odnosno saslušanih svjedoka, a što zadaća suda, a ne stranki u postupku, pa je i takav podnesak nepotreban za vođenje parnice u smislu odredbe iz čl. 155. st. 1. ZPP-a

Tuženiku ne pripada ni trošak sudske pristojbe na odgovor na tužbu jer navedeni trošak još uvijek nije nastao (čl. 151. st. 1. ZPP-a) dok i pada na teret stranke koja pravomoćno izgubi spor.

15. Slijedom iznesenog, valjalo je odbiti preostali dio tuženikovog zahtjeva za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 6.250,00 kn zbog čega je valjalo odlučiti kao u toč. III. izreke.

15. Kako tužitelj nije uspio u parnici, to je njegov zahtjev za naknadu troškova na temelju odredbe iz čl. 154. st. 1. ZPP-a valjalo odbiti, kao neosnovan zbog čega je odlučeno kao u točki IV. izreke.

U Zagrebu 11. studenog 2022.

Sutkinja:
Dina Jellin

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana kada se smatra da je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od 15 dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), koja se podnosi putem ovog suda u dva primjerka za sud i u jednom primjerku za svaku protivnu stranku.

Dostaviti:

- tužitelju po pun. uz nalog za sudsku pristojbu na presudu
- tuženiku po stečajnoj upraviteljici, a ona po pun.