

predao
na
R 03.09.2

ODVJETNIČKO DRUŠTVO ŠKARICA I PARTNERI
Đorđićeva 3b, Zagreb

Telefoni: + 385/(0)1 48-19-656, 48-19-657

Telefaks: + 385/(0)1 48-19-656

E-mail: odvjetnik@skarica-i-partneri.hr

**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
10000 ZAGREB**

Zagreb, 02.09.2014.

Na broj: P-5784/13

Tužitelj:

- Pavo-promet d.o.o., Hrelićka 92, Zagreb, upisan u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS:080305504, OIB: 70565662783,

Tuženici:

1. Đuro Pavošević, Haviđićeva 23, Zagreb, OIB: 92312271280, zastupan po odvjetnicima iz odvjetničkog društva Škarica i Partneri
2. Marija Pavošević, Gomboševa 2, Zagreb, OIB: 47586587466

PODNEŠAK I. TUŽENIKA

kojim navodi kako slijedi

3x

punomoć u spisu

1.

Uvodno I. tuženik ostaje kod odgovora na tužbu i svih iznesenih navoda. Nadalje, pripremajući se za pripremno ročište u ovoj pravnoj stvari tuženik napominje kako slijedi.

2.

Tužba i tužbeni zahtjev tužitelja neosnovani su u cijelosti. Napominje se kako tužitelj bez ikakve pravne osnove pokušava steći pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, ovo osobito iz razloga jer je su u zemljišnim knjigama tuženici upisani kao suvlasnici predmetne nekretnine u jednakim dijelovima, odnosno kao suvlasnici zemljišta i poslovnog objekta izgrađenog na zemljištu.

Naime, iz zemljišno knjižnog izvatka za predmetnu nekretninu vidljivo je kako je tuženik suvlasnik ne samo nekretnine – zemljišta na kojem je objekt izgrađen, već je isti suvlasnik i samog objekta – poslovne zgrade broj 21.

Dokaz:

- uvid u zk izvadak za predmetnu nekretninu koji prileži spisu

3.

Posebno se napominje kako sukladno članku 152. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, „zgrada koju je netko bez znanja i volje vlasnika zemljišta izgradi na tuđem zemljištu pripada vlasniku tog zemljišta“.

Ističe se kako tuženici nisu nikada dali izričitu suglasnost da tužitelj gradi na njihovom zemljištu. Slijedom navedenog tužitelj kao nepošteni graditelj nije mogao steći pravo vlasništva na predmetnom nekretninom sve i da je izgradio poslovni objekt na zemljištu.

Stoga je, pravo suvlasništva nad predmetnim objektom, sukladno članku 152. Zakona o vlasništvu stekao upravo tuženik kao suvlasnik zemljišta na kojem je isti objekt izgrađen i kao osoba koja je financirala izgradnju istog objekta.

Dokaz:

- saslušanje tuženika Đure Pavoševića na okolnost da nije dao suglasnost tužitelju da gradi na nekretnini i na okolnost da je financirao izgradnju predmetnog objekta.

4.

Nadalje napominje se, kako poslovna zgrada izgrađena na predmetnom zemljištu nije izgrađena novčanim sredstvima tužitelja, već sredstvima ovdje tuženog Đure Pavošević. Ističe se kako računi dostavljeni uz tužbu ne mogu poslužiti kao dokaz da bi tužitelj navodno financirao izgradnju predmetnog objekta. Naime, iz istih nije vidljivo na koji objekt se dostavljeni računi odnose, kao niti tko je platio i je su li računi uopće plaćeni.

Nadalje, sve i da je tužitelj financirao izgradnju predmetnog objekta, što nije, tada navodno uložena sredstva u izgradnju objekta, ne stvaraju nikakva stvarna prava tužitelja na zemljištu. Naime, omjer navodno uložених sredstava tužitelja u izgradnju objekta u odnosu na uložena novčana sredstva tuženika i u odnosu na vrijednost zemljišta na kojem je objekt izgrađen je neznatan. Slijedom navedenog, tužitelj bi eventualno imao obveznopravni zahtjev prema tuženicima na povrat uložених sredstava, ali nikako ne i stvarnopravni zahtjev.

Dokaz:

- saslušanje tuženog Đure Pavošević da nije dao suglasnost za izgradnju objekta na nekretnini
- saslušanje tuženog Đure Pavošević na okolnost da je izgradnja predmetnog objekta financirana novčanim sredstvima Đure Pavoševića
- financijsko i građevinsko vještačenje na okolnost da je izgradnja predmetnog objekta financirana novčanim sredstvima Đure Pavoševića kao i omjere ulaganja

5.

Nadalje, napominje se kako tužitelj nije mogao steći pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom, sve i da je isti izgradio predmetni objekt, budući da se radi o nepoštenom graditelju.

Ističe se kako je tužitelj nepošten iz slijedećih razloga:

- a. tužitelj je znao da su tuženici suvlasnici predmetne nekretnine te da su isti u kvalificiranom posjedu predmetne nekretnine;
- b. tužitelj je znao da mu ne pripada pravo na posjed predmetnog zemljišta;
- c. tužitelj nije dao tuženicima nikakvu naknadu za navodnu gradnju na njihovom zemljištu
- d. tužitelj je navodno gradio na zemljištu tuženika bez izričite suglasnost tuženika.

Slijedom gore navedenog, tužitelj kao nepošteni graditelj ni po kojoj osnovi nije mogao steći pravo vlasništva nad predmetnim zemljištem, sve i da je isti i izgradio.

6.

U slučaju da naslovni sud usvoji tužbeni zahtjev tužitelja, tada I. tuženik postavlja protutužbeni zahtjev koji glasi:

1. Nalaže se tužitelju protutuženiku -Pavo-promet d.o.o., Hrelićka 92, Zagreb upisan u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu, MBS:080305504, OIB 70565662783 da isplati tužitelju protutuženiku Đuri Pavoševiću, Haviđićeva 23 Zagreb, OIB: 92312271280 iznos od 67.725,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, uvećan za zakonsku zateznu kamatu koja teče od dana 28.03.2008. pa do isplate po stopi koja se određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5%, u roku od 8 dana.
2. Nalaže se tužitelju protutuženiku isplatiti tuženiku protutužitelju nadoknaditi parnični trošak u roku od 8 dana.

Naime, sukladno članku 153. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, „ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima samo pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.“

Ujedno sukladno odluci Vrhovnog suda RH, Rev-1958/83 od 10.11.1973., „pošteni graditelj kada stječe pravo vlasništva zemljišta na kojem je podigao zgradu ne stječe to pravo besplatno.“

Slijedom navedenog, ukoliko bi sud našao osnovanim tužbeni zahtjev tužitelja, tada bi tuženik kao suvlasnik predmetne nekretnine ima pravo na naknadu vrijednosti zemljišta. Napominje se kako tržišna vrijednost zemljišta iznosi otprilike 123.450,00 EUR (150 EUR po metru kvadratnom).

Dokaz:


- vještačenje po vještaku građevinske struke, po potrebi

Slijedom gore navedenog, tržišna vrijednost suvlasničkog dijela predmetnog zemljišta koji pripada tuženom Đuri Pavoševiću iznosi 61.725,00 EUR u protuvrijednosti u kunama.

7.

Zaključno predlaže se odbiti tužitelja sa tužbenim zahtjevom i obvezati tužitelja da tuženiku nadoknadi parnični trošak. U slučaju da sud usvoji tužbeni zahtjev tužitelja, tada se predlaže naslovnom sudu usvojiti i protutužbeni zahtjev tužitelja.

Duro Pavošević
po punomoćniku


ODVJETNIČKO DRUSTVO
ŠKARIĆ I PARTNERI
Odvjetnik
Branke Škarica
Zagreb, Đorđićeva 3b