



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

Poslovni broj: PŽ-4906/2025-2

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A
|
R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Ružice Omazić, predsjednika vijeća, Kamelije Parać, suca izvjestitelja i Danijele Uzelac Ljubić, člana vijeća, u pravnoj stvari 1. tužitelja Marijan Šarić iz Sesveta, Ulica Rudolfa Ivankovića 22, OIB: 55988219690, 2. tužiteljice Mara Šarić iz Zagreba, Izidora Poljaka 19, OIB: 95016687003, oboje zastupani po punomoćnici Jasni Matičević, odvjetnici u Zagrebu, protiv tuženika ZK - GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Draškovićeve ulica 53, OIB: 14647989061, kojeg zastupa punomoćnik Dejan Jakac, odvjetnik u Zagrebu, radi utvrđenja prava vlasništva, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3399/2023-37 od 30. listopada 2025., u sjednici vijeća održanoj 3. lipnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3399/2023-37 od 30. listopada 2025.

r i j e š i o j e

I. Odbija se žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Su-321/24-4 od 4. travnja 2024. kojim je odbijen zahtjev tužitelja za izuzeće sutkinje Dine Jelin.

II. Odbija se žalba tužitelja kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-3399/2023 od 11. prosinca 2024.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom u točki I. izreke odbijen je, kao neosnovan, tužbeni zahtjev koji glasi:

„1. Utvrđuje se da su 1. tužitelj MARIJAN ŠARIĆ iz Sesveta, R. Ivankovića 22, OIB 55988219690 i 2. tužitelj MARA ŠARIĆ iz Zagreba, ulica Izidora Poljaka 19, OIB: 95016687003 suvlasnici u jednakim dijelovima (svaki u $\frac{1}{2}$ dijela), i to 1599/1000 suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zk.ul. 73185, k.o. Šestine, z.k.č.br. 219/3, u

A I opisane kao stambena zgrada br. 4 /216ČM/ I DVORIŠTE ŠTIROVNIČKA, ukupne površine 814 m², i to suvlasnički udio redni broj 5 (E 5), povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine stanom oznake S4, na I. katu objekta neto površine 98,00čm, na priloženom elaboratu obojeno plavom bojom, zajedno sa pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine (2,85 čm + 11,74čm), ukupne površine stana parkirnog garažnog mjesta i parkinga 112,59 čm što je tuženik ZK GRADNJA d.o.o., u stečaju, Zagreb, Draškovićeve ulica 53 OIB: 14647989061 dužan priznati i trpjeti upis prava vlasništva temeljem ove presude.“

2. Nalaže se tuženiku ZK GRADNJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Draškovićeve ulica 53, OIB: 14647989061 naknaditi 1. tužitelju MARIJANU ŠARIĆU iz Sesveta, R. Ivankovića 22, OIB 55988219690 i 2. tužitelju MARI ŠARIĆ iz Zagreba, ulica Izidora Poljaka 19, OIB: 95016687003 troškove parničnog postupka zajedno sa zateznim kamatama. U točki II. izreke naloženo je tužitelju naknaditi tuženiku troškove parničnog postupka u iznosu od 47.400,00 EUR, u roku od 15 dana.

1.1. Tako je odlučio prvostupanjski sud jer je nakon provedenog postupka utvrdio da su tužitelji, kao kupci, sklopili s Quintus d.o.o., kao prodavateljem, ugovor o kupoprodaji 22. studenoga 2007. Između stranaka ugovorena je kupoprodajna cijena od 208.291,50 EUR. Sud je utvrdio da kupoprodajna cijena nije uplaćena u cijelosti, odnosno da je ostao neplaćen iznos od 48.845,24 EUR. S obzirom na to da nije plaćena kupoprodajna cijena u cijelosti, to Quintus d.o.o. s pravom nije izdao tabularnu ispravu tužiteljima, kao kupcima. Nadalje, sud je utvrdio da su tužitelji preuzeli posjed stana odmah po sklopljenom ugovoru na način da su prvo uređivali stan, a nakon toga u stan je uselila te se u posrednom posjedu i dan danas nalazi kćer tužitelja Ana Šarić. Sud je utvrdio da Anu Šarić u tom posjedu nitko nije smetao. Međutim, sud je utvrdio da tužitelji nemaju potrebnu kvalitetu posjeda, odnosno da tužitelji nisu poštteni posjednici predmetnog stana jer su znali ili su imali dovoljno razloga posumnjati da im ne pripada pravo na posjed. U svakom slučaju sud je utvrdio da su tužitelji prestali biti poštteni posjednici najkasnije 1. ožujka 2018. kada su u ovršnom postupku, koji se vodio radi prodaje predmetne nekretnine, podnijeli prigovor kao treće osobe.

2. Protiv presude žalbu su podnijeli tužitelji. Presudu pobijaju u cijelosti zbog bitne povrede postupka, pogrešne primjene materijalnog prava i pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja. Žalbu su podnijeli i protiv Rješenja o izuzeću poslovni broj Su-321/24-4 od 4. travnja 2024. i Rješenja o vrijednosti predmeta spora od 11. prosinca 2024. Predlažu da ovaj sud presudu preinači i prihvati tužbeni zahtjev u cijelosti uz naknadu troškova postupka, podredno ukine i predmet vrati sudu na ponovno suđenje. U žalbi ponavljaju navode koje su dali tijekom prvostupanjskog postupka na koje je prvostupanjski sud dao odgovor u obrazloženju presude.

3. Tuženik nije dao odgovor na žalbu.

4. Žalba nije osnovana.

5. Presuda je ispitana na temelju odredbe čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25; dalje: ZPP) u granicama žalbenih razloga, pazeći po

službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 356. ZPP-a).

6. Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul. 73185, k.o. Šestine, z.k.č.br. 219/3, A I, u naravi stambena zgrada br. 4 /216ČM/ I DVORIŠTE ŠTIROVNIČKA, ukupne površine 814 m², i to suvlasnički udio redni broj 5 (E 5), povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine stanom oznake S4, na I. katu objekta neto površine 98,00čm, na priloženom elaboratu obojeno plavom bojom, zajedno s pripadajućim parkirnim mjestom PM5 i garažnim mjestom PG3 površine (2,85 čm + 11,74čm), ukupne površine stana parkirnog garažnog mjesta i parkinga 112,59 čm, na temelju dosjelošti.

7. Između stranaka nije sporno da su tužitelji u posjedu predmetne nekretnine od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji od 22. studenog 2007. Između stranaka nije sporno da je tuženik upisani zemljišnoknjižni vlasnik koje vlasništvo je stekao na temelju ugovora o kupoprodaji od 17. travnja 2020. sklopljenog od Folija produkt d.o.o. kao prodavatelja.

8. Između stranaka je sporno jesu li tužitelji vlasništvo predmetne nekretnine stekli dosjelošću. S tim u vezi sporna je kvaliteta posjeda tužitelja, jesu li tužitelji isplatili cjelokupnu ili pretežni dio kupoprodajne cijene po ugovoru kupoprodaji od 22. studenog 2007., jesu li tužitelji znali da im ne pripada pravo na posjed. Između stranaka je sporno je li ugovor od 17. travnja 2020., na temelju koje je tuženik stekao pravo vlasništva, ništav.

9. Na temelju čl. 159. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/20, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14; dalje: 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.

10. Na temelju čl. 159. st. 2. ZV-a 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.

11. Na temelju čl. 159. st. 3. ZV-a 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.

12. Prema odredbi iz čl. 18. st. 1. ZV-a posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed).

13. Prema odredbi iz čl. 18. st. 2. ZV-a 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.

14. Prema odredbi iz čl. 18. st. 3. ZV-a 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.

15. Prema odredbi iz čl. 18. st. 5. ZV-a posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

16. Tijekom postupka utvrđene su slijedeće činjenice:

- da su Quintus d.o.o., kao prodavatelj, i tužitelji, kao kupci, sklopili ugovor br. S4-A o kupoprodaji nekretnine od 22. studenog 2007. za kupoprodaju predmetne nekretnine po cijeni od 208.291,50 EUR. Isplata je dogovorena najkasnije do 31. prosinca 2007.

- da se Quintus d.o.o. obvezao predati nekretninu u posjed tužiteljima najkasnije do 31. ožujka 2008. ukoliko su tužitelji isplatili ukupnu kupoprodajnu cijenu. Nakon što tužitelji isplate kupoprodajnu cijenu, Quintus d.o.o. se obvezao izdati tabularnu izjavu na temelju koje će tužitelji moći, bez daljnjeg pitanja i odobrenja, izvršiti uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini.

- da su 1. tužitelj Marijan Šarić i Damir Premelić, bivši zakonski zastupnik Quintus d.o.o, sklopili Sporazum od 9. lipnja 2015. iz kojeg je vidljivo da su se navedeni dogovorili da je Damir Premelić predao Marijanu Šariću 95.000,00 EUR, a da je zadržao 5.000,00 EUR, od kupoprodajne cijene za nekretninu u Zagrebu, Gračanske dužice 5E. U sporazumu se 1. tužitelj Marijan Šarić obvezuje, po dobivenom pismu namjere od Erste banke, uplatiti 40.000,00 EUR, kao razliku za ispunjenje duga iz ugovora, sklopljenog između Quintus d.o.o. i tužitelja od 22. studenoga 2007., a nakon čega će Erste banka i Quintus d.o.o. izdati brisovno očitovanje i tabularnu izjavu za nekretninu u ovom predmetu.

- da se prvi dio tog Sporazuma odnosi na neku drugu nekretninu, koja se nalazi u Zagrebu, Gračanske dužice 8E. Drugi dio sporazuma odnosi se na ugovor o kupoprodaji od 22. studenoga 2007. i nekretninu u ovom predmetu, a koja se nalazi u Zagrebu, Štirovnička 4.

- da tužitelji do trenutka pisanja sporazuma (9. lipnja 2015.) nisu uplatili u cijelosti kupoprodajnu cijenu, već da je ostalo neisplaćeno na ime kupoprodajne cijene još 40.000,00 EUR.

- da je tužiteljima obračunat porez na promet nekretnina i to nekretnine iz ovoga predmeta, pa tako 1. tužitelju Marijanu Šariću i 2. tužiteljici Mari Šarić jednak iznos od 1.633,38 EUR / 12.306,71 kn.

- da je društvo Folija produkt d.o.o. (pravni prednik tuženika) navedeni stan stekao na javnoj dražbi, u postupku koji se provodio pod poslovnim brojem Ovr-3728/14 (ovrhovoditelj Erste banka protiv ovršenika Quintus d.o.o. Zagreb, Gračanske dužice 8c) na temelju ovršne isprave i upisanog založnog prava.

- da su Folija produkt d.o.o., kao prodavatelj i tuženik, kao kupac sklopili 17. travnja 2020. ugovor o kupoprodaji iz kojeg je vidljivo da Folija produkt d.o.o. (pravni prednik tuženika) prodaje, a tuženik kupuje stan iz ovoga predmeta. Kupoprodajna cijena je 240.000,00 EUR. Folija produkt d.o.o. ovlašćuje tuženika da stupi u posjed predmetne nekretnine odmah po potpisu toga ugovora. Znači, Folija produkt d.o.o. ovlašćuje stupanje u posjed tuženika. Iz ugovora ne proizlazi da tuženik stupa u posjed. Navedeni ugovor o kupoprodaji od 17. travnja 2020. već u sebi sadrži tabularnu izjavu i to u čl. 5. ugovora. Ugovor je potpisan po zakonskim zastupnicima stranaka ugovora te je potpis zakonskog zastupnika Folija produkta d.o.o. ovjeren pred javnim bilježnikom.

17. Tužitelji u podnesenoj tužbi ističu samo činjenicu da se oni nalaze u posjedu nekretnine i da su izvanaknjižni vlasnici temeljem Ugovora S4-A od 22. studenoga 2027. zaključenim sa Quintus d.o.o., da je Ugovor o kupoprodaji između tuženika i njegovog pravnog prednika ništetan i da ne proizvodi pravne učinke obzirom na činjenicu da tuženik nije nikad uveden u posjed te nadalje da je sklopljena hipoteka također prividna isključivo iz razloga jer pravni prednik nije bio uveden u posjed.

18. Pravilna je ocjena prvostupanjskog suda da sama činjenica neposjedovanja nekretnine ne čini ugovor o kupoprodaji niti ugovor o hipoteci ništetnim naročito ukoliko je takav ugovor konzumiran – upis prava vlasništva proveden u zemljišnim knjigama – što je ovdje slučaj.

18.1. Ugovor o kupoprodaji sklopljen je između dva trgovačka društva, a za kupoprodaji nekretnine – stana iz ovoga predmeta. Ugovor sadrži točan opis nekretnine (čl. 1. ugovora) te sadrži kupoprodajnu cijenu (čl. 2. ugovora), a čime su stranke navedenog ugovora postigle dogovor o bitnim sastojcima ugovora o kupoprodaji. Dapače, navedeni ugovor iz travnja 2020. sadrži čak i tabularnu izjavu (čl. 5.). Ugovor sadrži potpise stranaka, čime valja zaključiti da je ugovor sklopljen (potpise stranaka tužitelji ne osporavaju). Potpis zakonskog zastupnika Folija produkt d.o.o. ovjeren je po javnom bilježniku istog dana kada je ugovor sklopljen, a čime je ispunjena i obvezna forma za upis odnosno konkretno uknjižbu u zemljišne knjige.

19. Ovaj sud prihvaća zaključak prvostupanjskog suda da ugovor o kupoprodaji nekretnina od 17. travnja 2020. nije bio protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva, odnosno nije ništetan (čl. 322. st. 1. 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).

20. Nadalje, kako tužitelji podnesenu tužbu temelje na činu korištenja, pravilno je prvostupanjski sud odbio dokazne prijedloge predložene na okolnost posjedovanja iz razloga što takva činjenica nije niti sporna. Naime tuženik samu činjenicu korištenja navedene nekretnine od 2007. godine nadalje priznaje.

21. Prvostupanjski sud u obrazloženju navodi da su tužitelji postali nepošteni posjednici najkasnije 1. ožujka 2018. kada su u ovršnom postupku, koji se vodio radi prodaje predmetne nekretnine, podnijeli prigovor kao treće osobe.

21.1. Iako tužitelji u žalbi osnovano ističu da je u tom trenutku već protekao rok od 10 godina posjedovanja, pravilna je ocjena prvostupanjskog suda da tužitelji vlasništvo nisu stekli dosjelošću iz razloga što su oni potpisom Sporazuma od 9. lipnja 2015. znali da je na stanu postojala zabilježba hipoteke Erste i morali su biti svjesni da ukoliko ne isplate kupoprodajnu cijenu postoji mogućnost pokretanja ovršnog postupka od strane banke što se u konkretnom slučaju i dogodilo.

21.2. Dakle, dug po zaključenom ugovoru iz 2007. u 2015. godini još je postojao u visini od barem 40.000,00 EUR. Tog duga su tužitelji bili svjesni jer su se obvezali na isplatu. Tužitelji su još u 2015. godini bili obvezani isplatiti navedeni iznos da bi im tek po uplati bila izdana tabularna izjava podobna za uknjižbu i stjecanje prava vlasništva kao i brisovno očitovanje Erste banke.

22. Analizirajući i ocjenjujući razloge sadržane u obrazloženju pobijane odluke, u odnosu na žalbene navode, a sve u vezi s relevantnim zakonskim odredbama, utvrđenje je drugostupanjskog suda da njima tužitelji nisu uspješno osporili prosudbe i utvrđenja prvostupanjskog suda koji je, u zakonito provedenom postupku, pravilnom primjenom materijalnog prava donio pravilnu i zakonitu odluku. Prvostupanjski sud je na utvrđeno činjenično stanje, koje nije proturječno ispravama u spisu, valjano primijenio materijalno pravo.

23. Pravilno je prvostupanjski sud odbio odrediti prekid postupka do pravomoćnih okončanja parničnih postupaka koji se vode pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, poslovni broj P-8993/2023 - postupak radi proglašenja ovrhe (Ovr-3728/14) nedopuštenom, Trgovačkim sudom u Zagrebu, poslovni broj P-449/2024 - postupak radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kreditu sklopljenog između Erste&Steiermarkische bank d.d. i trgovačkog društva Quintus d.o.o. u stečaju, Trgovačkim sudom u Zagrebu, poslovni broj P-1503/2024 - postupak radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kreditu između tuženika i BKS BANK AG jer navedeni postupci ne predstavljaju prethodno pitanje u ovoj pravnoj stvari.

24. S obzirom na to da tužitelji nemaju potrebnu kvalitetu posjeda, odnosno da su tužitelji znali i imali dovoljno razloga posumnjati da im ne pripada pravo na posjed, pravilno je prvostupanjski sud utvrdio da tužitelji nisu stekli pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini dosjelošću.

25. Odbijanje izvođenja dokaznih prijedloga ne znači nužno da je stranci onemogućeno raspravljanje. Iz pobijane odluke proizlazi da su dati razlozi zbog kojih su odbijeni dokazni prijedlozi a koje prihvaća i ovaj sud.

26. Nije osnovana tužiteljeva žalba protiv rješenja predsjednika Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj Su-321/24-4 od 4. travnja 2024. kojim je odbijen zahtjev tužitelja za izuzeće sutkinje Dine Jelin. U postupanju suda u pobijanom rješenju nije počinjena bitna povreda parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 1. ZPP-a, jer tužitelji nisu dokazali da su postojali drugi razlozi za otklon od postupanja u predmetu uređujuće sutkinje sukladno čl. 71. st. 1. t. 7. ZPP-a. Slijedom navedenog ovaj sud smatra da pobijanim rješenjem predsjednika suda nisu počinjenje povrede

odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 1. i 2. ZPP-a, zbog kojih povreda bi i pobijano rješenje bilo nezakonito.

27. Nadalje, nije osnovana žalba protiv rješenja suda kojim je utvrđena vrijednost predmeta spora.

27.1. Naime, tužitelji su u tužbi naznačili vrijednost predmeta spora od 10.000,00 EUR. Tuženik je prigovarao prenisko označenoj vrijednosti predmeta spora. Raspravnim rješenjem od 11. prosinca 2024. sud je odredio vrijednost predmeta spora u iznosu od 252.906,00 EUR uz obrazloženje da je u ovoj pravnoj stvari postavljen zahtjev na utvrđenje prava vlasništva na nekretnini u Zagrebu, Štirovnička 4, ukupne površine stana i parkirališno, garažnog mjesta od 112,59 čm.

27.2. S obzirom na to da se u ovom predmetu radi o utvrđenju prava vlasništva na nekretnini koja prema procjembenim elaboratima u spisu vrijedi najmanje 252.906,00 EUR, to je na temelju odredbi iz čl. 40. st. 3. i 4. prvostupanjski sud pravilno odredio vrijednost predmeta spora u iznosu od 252.906,00 EUR. Pravilno sud navodi da su odredbe Zakona o sudskim pristojbama, u odnosu na vrijednost predmeta spora, primjenjive u odnosu na određivanje sudskih pristojbi, a ne za troškove parničnog postupka, suprotno upiranjima tužitelja.

27.3. O troškovima parničnog postupka sud je odlučivao na temelju odredbi iz čl. 151. st. 1., čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a te odredbi Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23; dalje: Tarife).

28. Kako je prvostupanjski sud valjano obrazložio pobijanu presudu, uključujući i odluku o parničnom trošku, žalbu tužitelja je na temelju odredbe čl. 368. st. 1. ZPP-a valjalo odbiti kao neosnovanu i prvostupanjsku presudu potvrditi.

Zagreb, 3. lipnja 2026.

Predsjednik vijeća
Ružica Omazić

Broj zapisa: **9-30888-f6846**

Kontrolni broj: **01c7a-71253-24ee7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.