ODVJETNIK VEDRAN PETRIĆ
Nikole Tesle 5, Poreč ■ +385 (0) 52 356 407 ■ +385 (0) 98 535 743 ■ odvjetnik.vedran.petric@gmail.com ■ www.odvjetnik-petric.hr

052 356 407

098 535 743

Posl. br. P - 567 /2021

OPĆINSKI SUD U PAZINU

Pravna stvar:

TUŽITELJI: **1. MARA GETOŠ** iz Osijeka, Lošinjska 25, OIB: 39141033981,
2. ŽELJKO GETOŠ iz Osijeka, Lošinjska 12, OIB: 45192484968,
3. SNJEŽANA BILOŠ iz Višnjevca, Ivana Filipovića 12, OIB: 02817829605,
svi zastupani po punomoćniku Vedranu Petriću, odvjetniku u Poreču

TUŽENICI: **1. ZDRAVKO BURSAČ**, iz Pule, M. Oreškovića 5,
2. ŽELJKO PETAN, iz Zagreba, Poljana Borisa Hanžekovića 64, OIB: 56895419521,
3. SNJEŽANA DOMJANKOVIĆ rod. Pirša, OIB: 54399377910, Markuševec Turopoljski, Markuševec Turopoljski 8,
4. VLADIMIR GROZAJ, Donja Pačetina 195, Donja Pačetina 49223 Sveti Križ Začretje, OIB: 06172499907,
5. MATJAŽ PRELOGAR iz Slovenije, Log-Dragomer, 1351 Dragomer, Na Grivi 37, OIB: 23373876022,
6. stečajna masa iza KRS D.O.O. ZAGREB, Zagreb, Šime Đevčića 3/I, zastupana po stečajnom upravitelju Marinku Paiću, OIB: 55654806007, Zagreb, VI Požarinje 6
7. JANJA ATIG iz Njemačke, 63071 Offenbach Am Main, Friedensstr. 9A, OIB: 73784593460;
8. SAMOBORSKA BANKA d.d. Samobor, Trg Kralja Tomislava 8, OIB: 13806526186

Radi: utvrđenja prava vlasništva

V.P.S.: 11.000,00 kn

Deveterostruko.
Prilozi.
Punomoći.

T U Ž B A

1. Na nekretnini oznake k.č. br. 379 (po staroj izmjeri: k.č.br. 704), upisane u z.k. ul. br. 320, u k.o. Vrsar, ukupne površine 280 m2, kao suvlasnici dolaze upisani tuženici i to: tuženik ad1 Zdravko Bursač, iz Pule, M. Oreškovića 5 u 4641/18564 dijela, tuženik ad2 Željko Petan, iz Zagreba, Poljana Borisa Hanžekovića 64, OIB: 56895419521, u 1224/18564 dijela, tuženica ad3 Snježana Domjanković rod. Pirša, OIB: 54399377910, Markuševec Turopoljski, Markuševec 8, u 4981/18564 dijela, tuženik ad4 Vladimir Grozaj, Donja Pačetina 195, Donja Pačetina 49223 Sveti Križ Začretje, OIB: 06172499907, u 1224/18564 dijela, tuženik ad5 Matjaž Prelogar iz Slovenije, Log-Dragomer, Dragomer, Na Grivi 37, OIB: 23373876022, u 910/18564 dijela, tuženik ad6 Krs d.o.o. Zagreb, Zagreb, Šime Đevčića 3/I, u 4356/18564 dijela te tuženica ad7 Janja Atig iz Njemačke, 63071 Offenbach, Friedensstr. 9A, OIB: 73784593460, u 1228/18564 dijela.

Tuženik ad8 ima upisano založno pravo na suvlasničkom dijelu od 1224/18564 dijela, tuženika ad4 Vladimira Grozaja, Donja Pačetina 195, Donja Pačetina 49223 Sveti Križ Začretje, OIB: 06172499907.

DOKAZ: z.k. izvadak, uvid u zemljišne knjige;

2. Glede nekretnine navedene u točki prvoj ove tužbe, stvarno stanje ne odgovara zemljišnoknjižnom stanju.

Predmetna nekretnina u naravi predstavlja stambenu zgradu s deset stanova, na adresi Brionska 3 u Vrsaru, u odnosu na koju nije provedeno etažiranje, međutim u naravi postoji dogovor stvarnih vlasnika glede pitanja vlasništva svake samostalne jedinice. Stvarni vlasnici nalaze se u posjedu svaki svoje samostalne jedinice na način i u opsegu kako se to dalje navodi. Iako parnične stranke dolaze upisane u suvlasničkim dijelovima, isti suvlasnički dijelovi prilikom kupoprodaja nisu pravilno izračunati tako da suvlasnički dijelovi nekretnine nisu jednaki korisnim vrijednostima stanova. Osim toga, na predmetnoj nekretnini vršene su dogradnje, što je izravno utjecalo na promjenu korisnih vrijednosti koja ne odgovara veličini suvlasničkih dijelova.

Obzirom da bi za točan izračun suvlasničkog udjela svake stambene jedinice u odnosu na sve stambene jedinice bilo potrebno prethodno utvrditi korisne vrijednosti, to će tužitelj precizirati tužbeni zahtjev (označiti suvlasničke omjere) tek po provedbi vještačenja građevinske struke.

Kao što je navedeno, predmetna nekretnina u naravi predstavlja zgradu s deset stanova. U suterenu stambene zgrade nalaze se dva stana koje je tuženik ad1 stekao u ovršnom postupku i kojih je on stvarni vlasnik.

U prizemlju zgrade nalaze se dva stana od kojih je jedan u izvanknjižnom vlasništvu i posjedu tužitelja (stan s desne strane), dok je drugi stan u vlasništvu i posjedu tuženika ad2 Željka Petana (s lijeve strane).

Na prvom katu zgrade nalaze se dva stana od kojih je jedan u vlasništvu i posjedu tuženice ad3 Snježane Domjanković (s desne strane), dok je drugi stan u posjedu i vlasništvu tuženika ad4 Vladimira Grozaja (stan s lijeve strane).

Tuženik ad8 koji ima upisano založno pravo na suvlasničkom dijelu od 1224/18564 dijela, tuženika ad4 Vladimira Grozaja ima dakle upisano založno pravo upravo na stanu tog tuženika, koji se nalazi na prvom katu zgrade s lijeve strane, gledano od glavnog ulaza.

Konačno, u potkrovlju zgrade nalaze se dva stana koja su oba u posjedu i vlasništvu tuženice ad3 Snježane Domjanković.

Svim navedenim stanovima pristupa se kroz glavni ulaz / hodnik u stambenu zgradu.
U sklopu stambene zgrade, ali s odvojenim ulazima, na istočnoj strani zgrade sagrađena / dograđena su još dva stana od kojih je jedan u posjedu i vlasništvu tuženice ad7 Janje Atig (stan s desne strane gledano s ulice), dok je drugi stan u posjedu i vlasništvu tuženika ad5 Matjaža Prelogara (stan s lijeve strane gledano s ulice).

Svi navedeni suvlasnici smatraju se vlasnicima posebnih jedinica zgrade koje drže u samostalnom i neposrednom posjedu.

Tuženik ad6, iako dolazi upisan u zemljišnoj knjizi u suvlasničkom udjelu od 4356/18564, isti nije stvarni vlasnik predmetne nekretnine niti u jednom dijelu, a isto tako nije ni u posjedu bilo kojeg dijela predmetne nekretnine. Predmetna imovina nije zavedena u poslovnima knjigama tuženika ad6, obzirom da je isti tuženik već ranije otuđio sve stanove u predmetnoj zgradi. Zbog formalne pogreške u izračunu suvlasničkog dijela, tuženik ad6 danas se vodi kao suvlasnik predmetne nekretnine, iako zapravo ne polaže nikakva prava na nekretnini.

Tuženik ad6 brisan je iz sudskog registra, pa je kao tuženik označena stečajna masa. Sukladno odredbama članka 89. stavak 1. točka 13. Stečajnog zakona i ostalim odredbama istog Zakona, stečajni upravitelj dužan je i nakon zaključenja stečajnog postupka zastupati stečajnu masu stečajnog dužnika.

Na suvlasničkom dijelu tuženika ad6 upisan je zalog u korist Republike Hrvatske u iznosu od 0,00 kuna, slijedom čega se očekuje brisanje zaloga izvan sudskog postupka.

DOKAZ: uviđaj lica mjesta uz sudjelovanje vještaka mjerničke i građevinske struke, kopija kat. plana, izvadak iz sudskog registra

3. Tužitelji su izvanknjižni vlasnici stana u prizemlju zgrade, međutim, isti ne dolaze upisani u zemljišnim knjigama, pa imaju pravni interes zahtijevati utvrđenje prava vlasništva i upis tog prava u zemljišne knjige.

Naime, tužitelji su, zajedno sa pokojnim ocem Stjepanom Getošom, svoj stan u prizemlju predmetne zgrade, kojeg drže u posjedu već više od 20 godina, kupili temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 17. prosinca 1998.g., ovjerenog kod javnog bilježnika Đordana Pahovića u Vrsaru, dana 17.12.1998.g., pod brojem OV-1135/98, te se isti drže kao vlasnici sve do danas. Zbog formalnih nedostaka isti nikada nisu upisali pravo vlasništva.

Od kupnje nekretnine, pokojni Stjepan Getoš, a nakon njegove smrti i sami tužitelji, nalaze se u samostalnom, neposrednom, neprekinutom, nesmetanom i poštenom posjedu stana u prizemlju zgrade koji se nalazi s desne strane gledano od glavnog ulaza.

Kroz svo vrijeme posjedovanja, kako tužitelji tako i njihov prednik, odnosno pokojni otac Stjepan Getoš, držali su predmetnu nekretninu isključivo kao svoje vlasništvo, te su na istoj izvršavali sva vlasnička ovlaštenja trećima naočigled.

Tužiteljima pa ni njihovom predniku nitko nikada nije zabranjivao, niti ih je na bilo koji drugi način ometao u korištenju i posjedovanju stana jer se uvijek znalo da je isti vlasništvo njihovog

prednika i tužitelja te su od trenutka stjecanja posjeda stana redovito plaćali sve režijske troškove.

DOKAZ: Ugovor o kupoprodaji nekretnina od dana 17. prosinca 1998.g., saslušanje stranaka, saslušanje svjedoka: Karmela Vrebac, Kestenova 97, Osijek i Sandra Takač, M. Divalda 208a, Osijek

4. Opreza radi, glede stjecanja prava vlasništva dosjelošću na idealnom dijelu nekretnine, ističe se kako sukladno pravnom shvaćanju Vrhovnog suda RH, za stjecanje suvlasništva ne postoje posebne pravne osnove (*titulusi*) različite od onih na temelju kojih se stječe pravo vlasništva. (tako i Vrhovni sud u svojoj odluci broj: Rev 2271/12-3 od 28.05.2013.g.).

Obzirom da tužiteljima nisu poznate korisne vrijednosti stanova u predmetnoj nekretnini, to su u tužbenom zahtjevu suvlasnički omjeri izračunati kao odnos broja stambenih jedinica u vlasništvu svakog suvlasnika prema ukupnom broju stambenih jedinica u zgradi. Po provedbi građevinskog vještačenja, tužitelji će precizirati tužbeni zahtjev.

5. Stoga budući su tužitelji temeljem zakona stekli pravo vlasništva predmetne nekretnine, a kako bi se uskladilo faktično i zemljišnoknjižno stanje, tužitelji predlažu da naslovni sud, nakon održane glavne, javne rasprave donese sljedeću:

P R E S U D U

I. Utvrđuje se da su tužitelji vlasnici nekretnine na k.č. br. 379, upisane u z.k. ul. br. 320, u k.o. Vrsar, u 1/10 dijela, u jednakim dijelovima, te su ovlašteni u zemljišnoj knjizi, temeljem ove presude i po njezinoj pravomoćnosti, ishoditi uknjižbu prava vlasništva na toj nekretnini na svoje ime i u svoju korist, svakog u 1/30 dijela, a što su tuženici dužni trpjeti.

II. Suvlasnički udio od 1/10 dijela, iz točke prve ove presude, u naravi predstavlja stan u prizemlju zgrade, koji se nalazi s desne strane gledano od glavnog ulaza.

III. Utvrđuje se da je tuženik ad1 vlasnik nekretnine na k.č. br. 379, upisane u z.k. ul. br. 320, u k.o. Vrsar, u 2/10 dijela te je ovlašten u zemljišnoj knjizi, temeljem ove presude i po njezinoj pravomoćnosti, ishoditi uknjižbu prava suvlasništva na toj nekretnini na svoje ime i u svoju korist, a što su tuženici dužni trpjeti.

IV. Suvlasnički udio iz točke treće ove presude u naravi predstavlja dva stana u suterenu zgrade.

V. Utvrđuje se da je tuženik ad2 vlasnik nekretnine na k.č. br. 379, upisane u z.k. ul. br. 320, u k.o. Vrsar, u 1/10 dijela te je ovlašten u zemljišnoj knjizi, temeljem ove presude i po njezinoj pravomoćnosti, ishoditi uknjižbu prava suvlasništva na toj nekretnini na svoje ime i u svoju korist, a što su tuženici dužni trpjeti.

VI. Suvlasnički udio iz točke pete ove presude u naravi predstavlja stan u prizemlju zgrade koji se nalazi s lijeve strane gledano od glavnog ulaza.

VII. Utvrđuje se da je tuženica ad3 vlasnica nekretnine na k.č. br. 379, upisane u z.k. ul. br. 320, u k.o. Vrsar, u 3/10 dijela te je ovlaštena u zemljišnoj knjizi, temeljem ove presude i po njezinoj pravomoćnosti, ishoditi uknjižbu prava suvlasništva na toj nekretnini na svoje ime i u svoju korist, a što su tuženici dužni trpjeti.

VIII. Suvlasnički udio iz točke sedme ove presude u naravi predstavlja stan na prvom katu zgrade koji se nalazi s desne strane gledano od glavnog ulaza te dva stana u potkrovlju zgrade.

IX. Utvrđuje se da je tuženik ad4 vlasnik nekretnine na k.č. br. 379, upisane u z.k. ul. br. 320, u k.o. Vrsar, u 1/10 dijela te je ovlašten u zemljišnoj knjizi, temeljem ove presude i po njezinoj pravomoćnosti, ishoditi uknjižbu prava suvlasništva na toj nekretnini na svoje ime i u svoju korist, a što su tuženici dužni trpjeti.

X. Suvlasnički udio iz točke devete ove presude u naravi predstavlja stan na prvom zgrade koji se nalazi s lijeve strane gledano od glavnog ulaza.

XI. Utvrđuje se da je tuženik ad5 vlasnik nekretnine na k.č. br. 379, upisane u z.k. ul. br. 320, u k.o. Vrsar, u 1/10 dijela te je ovlašten u zemljišnoj knjizi, temeljem ove presude i po njezinoj pravomoćnosti, ishoditi uknjižbu prava suvlasništva na toj nekretnini na svoje ime i u svoju korist, a što su tuženici dužni trpjeti.

XII. Suvlasnički udio iz točke jedanaeste ove presude u naravi predstavlja stan na istočnom dijelu zgrade s posebnim odvojenim ulazom, s lijeve strane gledano od ulice.

XIII. Utvrđuje se da je tuženica ad7 vlasnica nekretnine na k.č. br. 379, upisane u z.k. ul. br. 320, u k.o. Vrsar, u 1/10 dijela te je ovlaštena u zemljišnoj knjizi, temeljem ove presude i po njezinoj pravomoćnosti, ishoditi uknjižbu prava suvlasništva na toj nekretnini na svoje ime i u svoju korist, a što su tuženici dužni trpjeti.

XIV. Suvlasnički udio iz točke trinaeste ove presude u naravi predstavlja stan na istočnom dijelu zgrade s posebnim odvojenim ulazom, s desne strane gledano od ulice.

XV. Nalaže se provedba upisa založnog prava u korist tuženika ad8 na suvlasničkom udjelu tuženika ad4 iz točke devete ove presude sljedećeg sadržaja:
„UKNJIŽBA. ZALOŽNO PRAVO. Temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu od 31.05.2017., uknjižuje se pravo zaloga na nekretnini upisanoj u A, u kunskoj protuvrijednosti od =28.985,91 EUR po srednjem tečaju HNB važećem na dan korištenja kredita, a što na dan 31.05.2017. iznosi kn 215.000,00 po srednjem tečaju HNB, uz 4,5% kamata godišnje, fiksne, te uz naknadu 0,25% jednokratno od iznosa odobrenog kredita kao i s rokom vraćanja od 15 godina u jednakim mjesečnim anuitetima, od datuma iskorištenja kredita, uvećano za pripadajuće kamate i sve ostale troškove u korist: SAMOBORSKA BANKA d.d. Samobor, Trg Kralja Tomislava 8, OIB: 13806526186."

XVI. Tužitelji i tuženici ad1, ad2, ad3, ad4, ad5 i ad7 suvlasnici su na zajedničkim dijelovima zgrade razmjerno njihovom suvlasničkom dijelu.

TUŽITELJI p.p.

Vedran Petrić

Digitally signed by Vedran Petrić
Date: 2021.07.24 15:36:29 +02'00'

U Poreču, 24. srpnja 2021.g.

NAPOMENA:
Tužitelji neće potraživati parnične troškove od onih tuženika koji se ne budu protivili tužbenom zahtjevu kao ni od onih tuženika u odnosu na koje budu ispunjeni uvjeti za donošenje presude zbog ogluhe ili presude na temelju priznanja.