



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

P-132/2026-9

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

Trgovački sud u Zagrebu po sucu pojedincu Tini Jakupak u pravnoj stvari tužitelja Marka Mitića, OIB: 04550630871, Novaki (Sveta Nedelja), Čakanići 18a, zastupan po punomoćniku Igoru Mucalo, odvjetniku u Zagrebu, protiv tuženika PANONIJA SERVISI d.o.o. u stečaju, OIB: 92672774937, Zagreb, Kninski trg 5, zastupano po punomoćniku Igoru Šeparoviću, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne rasprave, zaključene 25. ožujka 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, s objavom 29. travnja 2026.

p r e s u d i o j e

I Utvrđuje se da je tužitelj MARKO MITIĆ, Prevoj 23, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 04550630871 suvlasnik nekretnine oznake br.k.č. 1792/3, u naravi STAMBENA ZGRADA BR.23 (POV. 185 ČM) I DVORIŠTE (POV.416 ČM), PREVOJ, ukupne površine 601 m², zk. ul. 73377, k.o. Šestine, upisane u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela u Zagrebu, Općinskog građanskog suda u Zagrebu u idealnom suvlasničkom omjeru od 393/3000.

II Tuženik PANONIJA SERVISI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kninski trg 5, OIB: 92672774937 dužan je priznati vlasništvo tužitelja Marka Mitića, Prevoj 23, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 04550630871 na suvlasničkom dijelu u omjeru od 393/3000 nekretnine opisane u točki 1. izreke presude te je dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama na suvlasničkom dijelu od ukupno 393/3000 nekretnine opisane u točki 1. izreke presude, na ime i u korist tužitelja uz istodobno brisanje prava vlasništva s imena tuženika.

III Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu izvršiti uknjižbu prava vlasništva u omjeru od 393/3000 nekretnine opisane u točki 1. izreke presude sa imena tuženika PANONIJA SERVISI d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kninski trg 5, OIB: 92672774937 na ime tužitelja MARKA MITIĆA, Prevoj 23, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 04550630871.

IV Svaka stranka snosi svoj trošak ovog parničnog postupka.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi od 23. siječnja 2026. navodi da je predmet spora utvrđenje prava vlasništva tužitelja na stanu koji se nalazi unutar nekretnine zemljišnoknjižno označene kao br.z.k.č. 1792/3, u naravi STAMBENA ZGRADA BR.23 (POV. 185 ČM) I DVORIŠTE (POV.416 ČM), PREVOJ, ukupne površine 601 m², zk. ul. 73377, k.o. Šestine, upisana u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela u Zagrebu, Općinskog građanskog suda u Zagrebu. Budući da predmetna nekretnina nije etažirana, tuženik je na dan podnošenja ove tužbe upisan kao suvlasnik sljedećih idealnih suvlasničkih dijelova nekretnine („Suvlasnički dijelovi“): 3. Suvlasnički dio u omjeru 72/3000; 6. Suvlasnički dio u omjeru 34/3000; 9. Suvlasnički dio u omjeru 1000/3000, 10. Suvlasnički dio u omjeru 1000/3000. Nekretnina u naravi predstavlja stambenu zgradu na adresi Prevoj 23, u čijem prizemlju se nalazi stan kojem pripadaju jedno parkirno mjesto u podrumu te dva garažna parkirna mjesta. Tužitelj je jedini vlasnik te samostalni i isključivi posjednik stana i navedenih nekretnina (stana, parkirnog mjesta i garažnih parkirnih mjesta) od 2013. godine. Tuženik je opisani stan i citirane nekretnine (garaže i parkirna mjesta) temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 01.02.2011., ovjerenim 03.02.2011. od strane javnog bilježnika, Zorke Čavajda, Radnička cesta 48, Zagreb, pod posl.br.: OV-1603/2011 (dalje u tekstu: „Ugovor o kupoprodaji 2011.“) prodao društvu Tim Grupa d.o.o., OIB: 05652151119, Prevoj 23A, Zagreb (prednik). Uz to, tuženik je nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji 2011. predao kupcu i posjed stana i navedenih nekretnina, a što je vidljivo iz primopredajnog zapisnika kojeg su tuženik i prednik u tu svrhu sastavili i potpisali dana 14.02.2011. godine. Nadalje, tužitelj u tužbi navodi da je prednik potom temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina 24.09.2013., ovjerenim istog dana od strane javnog bilježnika Ljubice Čaklović, Ilica 253, Zagreb, pod posl.br.: OV-6892/13 („Ugovor o kupoprodaji 2013.“) prodao stan (stan, garažno mjesto, parkirna mjesta) tužitelju. Kako nekretnina u tom trenutku još nije bila etažirana, Ugovorom o kupoprodaji 2013. tužitelj je od prednika (društva Tim Grupa d.o.o.) kupio sljedeće idealne suvlasničke dijelove nekretnine koji u naravi predstavljaju stan: - 65/1000 što u naravi predstavlja stan A koji se nalazi u prizemlju, a koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka i blagovaonice, kuhinje, kupaonice, balkona, netto korisne površine 26,86 m², vrt površine 36,64 m² i parkirališno mjesto oznake PM5 u podrumu objekta, netto korisne površine 14,08 m² (u planu posebnih dijelova građevine označeno crvenom bojom); - 33/1000 što u naravi predstavlja garažno parkirališno mjesto oznake GPM4 u podrumu objekta, netto korisne površine 13,83 m² (u planu posebnih dijelova građevine označeno svjetlo ružičastom bojom); - 33/1000 što u naravi predstavlja garažno parkirališno mjesto oznake GPM5 u podrumu objekta, netto korisne površine 13,78 m² (u planu posebnih dijelova građevine označeno svjetlo plavom bojom). Odmah po potpisu Ugovora o kupoprodaji 2013., to jest na dan 24.09.2013. godine tužitelj je stupio u posjed stana, o čemu svjedoči i primopredajni zapisnik sastavljen i potpisan od strane prednika i tužitelja. Uz to, budući da etažni elaborat temeljem kojeg se nekretnina trebala etažirati nikad nije proveden, prednik i tužitelj sklopili su Aneks Ugovoru o kupoprodaji iz 2013. godine od 27.03.2018., ovjeren istog dana od javnog bilježnika Ljubice Čaklović, Ilica 253, Zagreb, pod posl.br.: OV-2212/2018 („Aneks“), kojim se precizirao predmet kupoprodaje na način da se suvlasništvo na nekretnini iskazuje u ukupnom omjeru od 131/1000, odnosno 393/3000. Nad tuženikom je 2015. godine pokrenut stečajni postupak, a rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. St- 9135/2015. od 04. veljače 2016. nad tuženikom je i otvoren stečaj. Nakon toga, u odnosu na suvlasničke

dijelove na kojima je i danas upisan tuženik, u zemljišnim je knjigama došlo i do upisa zabilježbe ovrhe Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-620/16 pod posl. br. Z-11964/2016. Time je upis prava vlasništva tužitelja temeljem raspoložbe tuženika na idealnom suvlasničkom dijelu u omjeru od 393/3000 postao nedopušten sukladno članku 84., st. 3. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12., 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22., 6/24 dalje: OZ). Drugim riječima, tužitelj nije u mogućnosti ishoditi uknjižbu svojeg prava vlasništva u zemljišnim knjigama temeljem gore opisanih isprava, jer je nakon kupoprodaje suvlasničkih dijelova nekretnine i preuzimanja posjeda, došlo do upisa zabilježbe koju je treća osoba (također jedan od suvlasnika nekretnine) ishodila na suvlasničkim dijelovima na kojima je i danas tuženik upisan kao vlasnik. Tužitelj dalje tvrdi da iako je zbog zabilježbe zabranjeno tuženiku raspolagati suvlasničkim dijelovima nekretnine, jasno je da ta zabilježba nikako ne može utjecati na utvrđenje prava vlasništva koje je tužitelj stekao temeljem dosjelnosti. Shodno tome, budući da je tužitelj kupio od tuženika 65/1000, 33/1000 i 33/1000 odnosno ukupno 131/1000 (393/3000) idealnog dijela nekretnine; da opisani idealni dio nekretnine u naravi predstavlja stan; da je tužitelj zakonit istinit i pošten posjednik stana barem od 24.09.2013; da tužitelju nitko nikad nije ometao posjedovanje stana niti mu je isto osporio, tužitelj predlaže donošenje presude kao u izreci. Od dokaza tužitelj dostavlja: izvadak iz zemljišne knjige za zk.ul. 73377, k.o. Šestine, Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 01.02.2011., Primopredajni zapisnik od 14.02.2011., Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 24.09.2013., Primopredajni zapisnik od 24.09.2013., Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 27.03.2018., Izjava od 24.09.2013., ovjerena 24.09.2013. od javnog bilježnika Ljubice Čaklović, Ilica 253, Zagreb, pod posl.br.: OV-6891/13, Tabularna isprava od 18.02.2019., ovjerena 21.02.2019. od javnog bilježnika Branka Jakića, Zelinska 3, Analitičke kartice za telekom i gradsku plinaru, Ugovori o najmu stana, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu St-9135/2015 od 04.02.2016.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu od 5. veljače 2026. ne osporava postojanje i valjanost pravnih poslova na temelju kojih je tužitelj kupio predmetnu nekretninu. Tuženik je suglasan da se izvedu svi dokazi koje je tužitelj predložio u tužbi. Tuženik predlaže sudu da ovaj parnični postupak provede u cijelosti, te da nakon toga odluči o osnovanosti tužbenog zahtjeva tužitelja u ovoj parnici.

3. U dokaznom postupku proveden je dokaz čitanjem isprava dostavljene uz tužbu, navedene u točki 1. ovog ovrazloženja.

4. Provedene dokaze sud je cijenio svakog zasebno i sve dokaze zajedno u skladu s odredbom 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., 96/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22. i 155/23, dalje: ZPP) te je na temelju rezultata provedenog postupka utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan.

5. Između stranaka je nesporno da su glede predmetnih nekretnina, onako kako su naznačene u tužbi, tuženik i Tim Grupa d.o.o. (prednik) sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 01.02.2011. te da su društvo Tim Grupa d.o.o. i tužitelj sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnina 24.09.2013, uz pripadajući Aneks te su stranke sastavile primopredajni zapisnik od 14.02.2011. odnosno 24.09.2013. kojim je potvrđeno da je prednik tuženika predao tužitelju predmetnu nekretninu u samostalan, neposredan i miran posjed te da tužitelj posjeduje predmetnu nekretninu od tog dana pa do danas, odnosno još uvijek je u samostalnom, neposrednom i mirnom posjedu te

da mu nitko navedeno nije osporavao. Parnične stranke su suglasno potvrdile da je predmetna nekretnina u tužiteljevom posjedu dulje od 10 godina, i to zakonitom, poštenom i istinitom posjedu. Sud je iz priloženih isprava utvrdio pravni slijed temeljem kojeg je vlasništvo stana prešlo s tuženika na tužitelja, posebno se ističe i da je tuženik dana 24.09.2013. godine dao Izjavu, ovjerenu 24.09.2013. od javnog bilježnika Ljubice Čaklović, Ilica 253, Zagreb, pod posl.br.: OV-6891/13 kojom izričito potvrđuje: da je stan temeljem Ugovora o kupoprodaji 2011. prodao Predniku (Tim Grupa d.o.o.); te da se Izjava izdaje u svrhu upisa prava vlasništva izravno s tuženika u korist tužitelja temeljem Ugovora o kupoprodaji 2013. sklopljenog između tužitelja i prednika. Također, tuženik je i 18.02.2019. godine izdao tabularnu ispravu, ovjerenu 21.02.2019. od javnog bilježnika Branka Jakića, Zelinska 3, Zagreb, pod posl.br.: OV-3254/19 kojom izričito i nedvosmisleno dozvoljava tužitelju da se u zemljišnim knjigama upiše kao suvlasnik Nekretnine u idealnom suvlasničkom omjeru od 131/1000, odnosno 393/3000.

6. Prema članku 159. stavku 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 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. 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 (stavak 2.).

7. Prema članku 18. stavku 1. 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 prijevaram, ni zlouporabom povjerenja. Posjed koji je pribavljen silom, potajno ili prijevaram, ili zlouporabom povjerenja, postaje miran kad osobi od koje je tako pribavljen prestane njezino pravo da štiti svoj posjed koji joj je tako oduzet (stavak 2.). 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 (stavak 3.). Ako je u sporu o pravu na posjed pravomoćno odlučeno da pravo na posjed ne pripada posjedniku, njegov je posjed nepošten od časa kad je primio tužbu; to na odgovarajući način vrijedi i kad je o pravu na posjed konačno odlučilo drugo nadležno tijelo ili sud u nekom drugom postupku (stavak 4.). Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno (stavak 5.). Poštenje i istinitost posjeda pravne osobe prosuđuje se prema poštenju i postupanju one fizičke osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati čine stjecanja ili izvršavanja njezina posjeda, a poštenje i istinitost posjeda osoba koje imaju zakonskoga zastupnika - prema poštenju i postupanju toga njihova zastupnika (stavak 6.).

8. Budući da je između parničnih stranaka nesporno da su sklopljeni Ugovori o kupoprodaji nekretnine od 1.02.2011. odnosno 24.09.2013., uz pripadajući Aneks, to je nesporno da je tužiteljev posjed zakonit. Također, parnične stranke učinile nespornim da je tužiteljev posjed kroz svo vrijeme potrebno za stjecanje prava vlasništva dosjelošću pošten i istinit.

9. Iz stanja spisa predmeta nisu utvrđene činjenice iz kojih bi proizlazilo suprotno od okolnosti i tvrdnji parničnih stranaka da tužitelj, kad je stekao posjed predmetne nekretnine, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed. Navedeno posebice iz razloga što se posjed smatra poštenim, osim se ne dokaže suprotno (članak 18. stavak 5. ZV-a).

10. Također, iz provedenog dokaznog postupka ne proizlazi da je tužiteljev posjed predmetne nekretnine bio pribavljen silom, potajno, prijevarom ili zlouporabom povjerenja, posebice iz razloga što je o primopredaji te nekretnine sastavljen primopredajni zapisnik, a koji tuženik u ovom postupku ne spori kao što ni ne poriče činjenicu da je tužitelj kroz svo potrebno vrijeme posjedovanja od deset godina bio savjestan te ga nitko u posjedu nije ometao, odnosno posjed mu osporavao.

11. Slijedom takvog stanja stvari, ovaj sud je utvrdio da je tužitelj stekao vlasništvo navedenih nekretnina na temelju zakona, tj. dosjelošću, na temelju odredbe čl. 159. st. 2. ZV-a.

12. U odnosu na okolnost koju tužitelj navodi u tužbi i koja proizlazi i iz stanja spisa predmeta, a to je da je nad tuženikom rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja St-9135/2015 od 4. veljače 2016. otvoren stečajni postupak, ovaj sud ističe kako u konkretnom slučaju navedeno ne predstavlja prepreku za tužiteljevo stjecanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini dosjelošću, a takvo stajalište je zauzeo i Visoki trgovački sud RH u predmetu poslovnog broja: PŽ-5247/2022 od 24. siječnja 2024. u kojoj je istaknuo da nakon otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, tužiteljica ne može ostvariti pravo da od tuženika traži ispunjenje ugovorne obveze izdavanja tabularne isprave (što ne znači da stečajni upravitelj stečajnog dužnika to ne bi mogao učiniti dobrovoljno). Također, u toj je odluci Visoki trgovački sud RH naglasio da zakon prepoznaje situaciju u kojoj netko posjeduje stvar kao da je njen vlasnik kroz određeno vrijeme i ako su za to ispunjene pretpostavke zaista će postati vlasnikom te stvari kroz institut dosjelosti (neovisno o uknjižbi), kao u okolnostima konkretnog slučaja.

13. Također, u odnosu na činjenicu da na predmetnoj nekretnini postoje zabilježbe ovrhe i založnih prava valja reći da sukladno članku 84. stavku 4. Ovršnog zakona ("Narodne novine" 112/2012., 25/2013., 93/2014., 55/2016., 73/2017., 131/2020., 114/2022. i 6/2024.) promjena vlasnika nekretnine tijekom ovršnoga postupka ne sprječava da se taj postupak nastavi protiv novoga vlasnika kao ovršenika. Sve radnje poduzete prije toga ostaju na snazi i novi vlasnik ne može u postupku poduzimati one radnje koje ne bi mogao poduzeti prijašnji vlasnik da do promjene vlasništva nije došlo.

14. Naposljetku, budući da predmetna nekretnina nije etažirana i da u zemljišnoj knjizi nisu navedeni opisi pojedinih dijelova te nekretnine, a da pojedini suvlasnički dijelovi predmetne nekretnine na kojima je upisan tuženik u zemljišnim knjigama nisu objedinjeni, ovaj je sud, odlučujući u granicama postavljenog tužbenog zahtjeva, donio odluku u ovom predmetu u odnosu na suvlasnički omjer za koji je tužitelj zatražio utvrđenje tužbenim zahtjevom, sve u okviru propisanih zakonskih pretpostavki za originarno stjecanje prava vlasništva.

15. Parnične stranke u ovom predmetu nisu tražile parnični trošak.

16. Slijedom svega navedenog, sud je odlučio kao u izreci presude.

U Zagrebu, 29. travnja 2026.

Sudac
Tina Jakupak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove 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.

DNA:

1. tužitelju po pun – sp na presudu
2. tuženiku po pun
3. kal pravomoćnosti – 30 dana

Broj zapisa: **9-30887-5137f**

Kontrolni broj: **09600-25456-846f2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TINA JAKUPAK, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.