



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

29. P-1444/21

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 sutkinji Jasminki Gadža, u pravnoj stvari ALKOP d.o.o., Zagreb, Prilaz Baruna Filipovića 28, OIB: 35384986558, kojeg zastupa punomoćnik Stjepan Vokić, odvjetnik iz Zagreba, Republike Austrije 7, protiv tuženika V.S. POBI GRADNJA d.o.o. u stečaju, Sesvete, Zeleni Vijenac 34, OIB: 22814133328, zastupanog po stečajnoj upraviteljici Mirjani Dujmović iz Zagreba, Božidara Magovca 48, radi utvrđenja vlasništva, nakon javne glavne rasprave zaključene 5. studenog 2021., u prisutnosti punomoćnika stranaka, 10. prosinca 2021. objavljene presude

p r e s u d i o j e

- I. Nalaže se tuženiku u roku od 15 dana predati tužitelju ispravu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos vlasništva nekretnine i to stana oznake S 19 na 3. katu diletacije „A“, površine 33,73 m², koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje, te loggie površine 8,32 m², spremišta broj 11 u podrumu površine 2,23 m², sve označeno u nacrtima plavom šrafurom, a koji se nalazi u zgradi mješovite uporabe broj 18 i 18A, Stara Knežija, površine 493 m² i dvorište površine 782 m², ukupne površine 1275 m², izgrađena na zk.č.br. 4690/3 upisana u zk.ul. broj 10459 k.o. Grad Zagreb, a u protivnom će istu zamijeniti ova presuda.
- II. Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 4.737,50 kn, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 5. prosinca 2019. podnio tužbu na utvrđenje prava vlasništva stana oznake S 19 na 3. katu diletacije „A“, površine 33,73 m², koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje, te loggie površine 8,32 m², spremišta broj 11 u podrumu površine 2,23 m², sve označeno u nacrtima plavom šrafurom, a koji se nalazi u zgradi mješovite uporabe broj 18 i 18A, Stara Knežija, površine 493 m² i dvorište površine 782 m², ukupne površine 1275 m², izgrađena na zk.č.br. 4690/3 upisana u zk.ul.

broj 10459 k.o. Grad Zagreb uz zahtjev da se naloži tuženiku predati tužitelju ispravu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos, a u protivnom će istu zamijeniti presuda. Navodi da su stranke 30. lipnja 2009. sklopile Predugovor o kupoprodaji nekretnina broj 2 kojim je tužitelj kupio predmetnu nekretninu od tuženika. Tužitelj je u cijelosti ispunio svoju obvezu odnosno isplatio kupoprodajnu cijenu, a tuženik mu je predao stan te je tužitelj i danas u posjedu navedenog stana kojeg savjesno i pošteno koristi. Tuženik je izdao tabularnu ispravu tužitelju te ju pohranio kod javnog bilježnika, ali je smatrao da je tužitelj dužan platiti još dio kupoprodajne cijene pa je podnio protiv tužitelja tužbu radi isplate te se predmet vodio kod ovog suda pod brojem P-582/14 koji je pravomoćno okončan na način da je tuženik odbijen sa tužbenim zahtjevom. Stoga potraživanje tuženika s naslova isplate kupoprodajne cijene ne postoji. Kako tuženik odbija izdati tužitelju tabularnu ispravu mirnim putem tužitelj zahtijeva da sud naloži tuženiku da preda tužitelju ispravu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos, a u protivnom će istu zamijeniti presuda.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu i tijekom postupka ne osporava da su stranke 30. lipnja 2009. sklopile Predugovor o kupoprodaji nekretnina broj 2 kojim je tužitelj od tuženika kupio predmetnu nekretninu. Međutim, ističe da je tuženik vlasnik predmetnog stana. Ističe da se vodio parnični postupak pod brojem P-2910/13 u kojem je ovdje tužitelj tražio izdavanje tabularne isprave i isplatu iznosa od 268.299,31 kn, a koji je okončan pravomoćnom presudom kojom je odbijen tužbeni zahtjev. Navodi da je tužitelj pokrenuo parnični postupak broj P-2910/13 jer je po Predugovoru platio 2/3 cijene stana, pa mu isti nije predan na vrijeme. Tužitelj je kupio i u cijelosti platio drugi stan koji je koristio pa je tuženik morao posebno uređivati predmetni stan koji se nalazio pored kupljenog stana i koji je tužitelj počeo koristiti, iako u cijelosti nije isplatio cijenu. Stoga tuženik, s obzirom da nije dobio ostatak kupoprodajne cijene, nije izdao tabularnu ispravu tužitelju te je pokrenuo parnični postupak koji se vodio pod brojem P-582/14 radi isplate neplaćenog dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 32.141,91 EUR u protuvrijednosti u kunama. Predmetna parnica je pravomoćno okončana presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske pod brojem Pž-5176/2018 od 6. veljače 2019. kojom je ovdje tuženik odbijen sa tužbenim zahtjevom za isplatu. Nakon toga stečajna upraviteljica tuženika pozvala je tužitelja na mirnu predaju predmetnog stana, a na što tužitelj nije pristao pa je ovdje tuženik pokrenuo parnični postupak protiv ovdje tužitelja pred ovim sudom pod brojem P-23/20 radi predaje predmetne nekretnine u posjed.
3. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2329/19 od 21. siječnja 2021. u dijelu u kojem tužitelj traži utvrđenje prava vlasništva predmetne nekretnine tužba je pravomoćno odbačena kao nedopuštena dok je rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-1217/21 od 16. lipnja 2021. ukinuto rješenje ovog suda poslovni broj P-2329/19 od 21. siječnja 2021. u dijelu u kojem je tužba kojom se zahtijeva da se naloži tuženiku u roku od 15 dana predati tužitelju ispravu podobnu za zemljišnoknjižni prijenos, a u protivnom koju će zamijeniti prvostupanjska presuda odbačena kao nedopuštena i predmet vraćen ovom sudu na ponovan postupak.

4. U tijeku dokaznog postupka sud je izveo dokaze uvidom u dokumentaciju u spisu i to u: presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu poslovni broj P-582/14 (list 9-14 spisa), presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-5176/18 od 6. veljače 2019. (list 15-19 spisa), presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-6417/19 od 19. studenog 2019. (list 32-35 spisa), rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-339/17 od 15. listopada 2019. i 21. prosinca 2017. (list 36-39 spisa), Obavijest o elektroničkom upisu Tt-17/49466-2 (list 40-41 spisa), Predugovor o kupoprodaji nekretnina broj 2 (list 42-47 spisa), presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-4148/19 od 29. kolovoza 2019. (list 53-55 spisa), dopis tuženika (list 58 spisa), dopis tuženika od 11. srpnja 2019. (list 62 spisa), rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Povrv-3659/19 od 27. studenog 2019. (list 63), dopis ŽDO u Zagrebu od 21. studenog 2019. (list 64 spisa), žalba od 22. listopada 2019. (list 65-66 spisa), zahtjev za izdavanjem tabularne izjave upućen Trgovačkom sudu (list 67 spisa).
5. Ocjenjujući rezultate izvedenih dokaza, sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj 91/92 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19: dalje ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan u cijelosti.
6. Predmet spora je zahtjev tužitelja za izdavanje tabularne isprave na temelju kupoprodajnog ugovora (Predugovora o kupoprodaji nekretnina broj 2) sklopljenog među strankama 30. lipnja 2009.
7. Uvidom u presudu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-4148/2019 od 29. kolovoza 2019. kojom je potvrđena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj P-2910/2013 od 8. travnja 2016, ovaj sud je utvrdio da je tužiteljev zahtjev koji glasi: „Utvrđuje se da je ALKOP d.o.o. Zagreb, Prilaz Baruna Filipovića 28, OIB 35384986558, vlasnik nekretnine stana oznake S 19 na 3. katu diletacije „A“, površine 33,73 m², koji se sastoji od hodnika, kupaonice, dnevnog boravka, blagovaonice, kuhinje, te loggie površine 8,32 m², spremišta broj 11 u podrumu površine 2,23 m², sve označeno u nacrtima plavom uspravnom šrafurom, a koji se nalazi u zgradi mješovite uporabe broj 18 i 18A, Stara Knežija, površine 493 m² i dvorište površine 782 m², ukupne površine 1275 m², izgrađena na zk.č.br. 4690/3 upisana u zk.ul. broj 10459 k.o. Grad Zagreb, te mu je tuženik V.S. POBI GRADNJA d.o.o. u stečaju, Sesvete, Zeleni Vijenac 34, OIB 22814133328, dužan priznati i izdati tužitelju valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis, a u protivnom će istu zamijeniti ova presuda“ pravomoćno odbijen. Iz izreke i obrazloženja predmetne presude proizlazi da je sud u tom postupku utvrdio neosnovanost zahtjeva tužitelja na utvrđenje prava vlasništva predmetnog stana s obzirom da tužitelj ne može osnovano zahtijevati da se utvrdi da je vlasnik stana temeljem odluke suda, jer svoje pravo vlasništva temelji na pravnom poslu kao i neosnovanost zahtjeva na izdavanje tabularne isprave jer tužitelj nije ispunio u cijelosti svoju obvezu plaćanja cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene za predmetni stan.

8. Međutim, presudom Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj P-2910/2013 od 8. travnja 2016. sud je presudio o zahtjevu tužitelja temeljem činjenica koje su postojale u trenutku njezinog donošenja. Stoga navedena pravomoćna presuda nije zapreka da činjenice koje su nastale nakon trenutka na koji se pravomoćnost odnosi budu podloga formalno identičnom tužbenom zahtjevu za izdavanje tabularne isprave u ovoj parnici.
9. Uvidom u pravomoćnu presudu Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-582/14 od 23. listopada 2015. (list 9-14 spisa) potvrđenom presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-5176/18 od 6. veljače 2019. (list 15-19 spisa), sud je utvrdio da je odbijen kao neosnovan zahtjev tuženika za isplatom preostalog iznosa kupoprodajne cijene temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenog između stranaka 30. lipnja 2009. s obzirom da je u postupku utvrđeno kako tuženik nije dokazao postojanje obveze tužitelja na isplatu dodatnog iznosa kupoprodajne cijene.
10. Kako je presudom Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj P-2910/2013 od 8. travnja 2016. odlučeno o neosnovanosti zahtjeva na izdavanje tabularne isprave kojim se tužitelju dozvoljava upis prava vlasništva na predmetnoj nekretnini iz razloga što tužitelj nije isplatio u cijelosti kupoprodajnu cijenu, tužitelj u ovom postupku sukladno pravomoćnoj presudi Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-582/14 od 23. listopada 2015. svoj tužbeni zahtjev temelji na činjenicama koje su nastale nakon trenutka na koji se odnosi pravomoćnost presude broj P-2910/2013 od 8. travnja 2016.
11. Iz činjeničnih navoda stranaka i spisu priloženih isprava proizlazi da je u zemljišnim knjigama kao vlasnik navedene nekretnine upisan tuženik, da su stranke 30. lipnja 2009. sklopile Predugovor o kupnji nekretnina broj 2, da se Predugovor odnosi upravo na nekretninu za koju tužitelj zahtijeva izdavanje tabularne isprave, da Predugovor nikada nije raskinut i da je tuženik predao predmetnu nekretninu u posjed tužitelju.
12. Između stranaka nije sporno da je među strankama pred ovim sudom u predmetu br. P-2910/2013 vođen postupak po tužbi ovdje tužitelja protiv ovdje tuženika u kojem je pravomoćno odbijen tužbeni zahtjev tužitelja za izdavanje tabularne isprave iz razloga jer je sud utvrdio da tužitelj nije ispunio svoju obvezu plaćanja cjelokupnog iznosa ugovorene kupoprodajne cijene za predmetni stan.
13. Također nije sporno niti da je među strankama pred ovim sudom u predmetu br. P-582/2014 vođen postupak po tužbi ovdje tuženika protiv ovdje tužitelja u kojem je pravomoćno odbijen tužbeni zahtjev ovdje tuženika za isplatu iznosa od 32.141,91 EUR na ime neplaćenog dijela kupoprodajne cijene za predmetni stan te iznosa od 142.060,21 kn na ime dodatnih radova izvedenih od strane ovdje tuženika u cilju spajanja toga stana sa susjednim stanom.
14. Uzimajući u obzir sadržaj Predugovora, ovaj sud nalazi da on po svom sadržaju zapravo predstavlja ugovor o kupoprodaji, jer su se stranke u istome sporazumjele o predmetu i cijeni, tako da navedeni predugovor ima sve bitne

sastojke ugovora o prodaji iz čl. 376. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj. 35/05, 41/08, dalje: ZOO), pa na to utvrđenje suda nije ni od kakvog utjecaja činjenica da su se stranke u istome, uz ostalo, sporazumjele i o tome da će konačan ugovor sklopiti nakon provedbe etažnog elaborata u zemljišnim knjigama, a najkasnije do predaje nekretnine u posjed kupcu čl. 6. Predugovora.

15. Kako predmetni Predugovor nikada nije raskinut, proizlazi da su njegovim sklapanjem nastali pravni učinci ugovora u smislu odredaba čl. 336. st. 1. i 2. ZOO-a kojom je propisano da ugovor stvara prava i obveze za ugovorne strane te da ima učinak i za univerzalne pravne sljednike ugovornih strana, osim ako je što drugo ugovoreno ili što drugo proizlazi iz naravi samog ugovora.
16. Za stjecanje prava vlasništva na nekretninama, uz pravnu osnovu stjecanja, a što je u konkretnom slučaju pravni posao – Predugovor o kupoprodaji nekretnina broj 2 od 30. lipnja 2009. (čl. 115. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima - Narodne novine, broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14; dalje: ZV), potreban je i valjan način stjecanja, a to je upis tog prava u zemljišnu knjigu.
17. Prema odredbi čl. 119. st. 1. ZV-a vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.
18. Prema odredbi čl. 54. st. 1.b. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 137/99, 22/00, 114/01 i 100/04) privatne isprave na temelju kojih se dopušta uknjižba trebaju, osim onoga što se i inače zahtjeva za isprave, sadržavati i izričitu izjavu onoga čije se pravo ograničava, opterećuje, ukida ili prenosi na drugu osobu da pristaje na uknjižbu. Ta se izjava može dati i u posebnoj ispravi ili u prijedlogu za upis, ali u takvim slučajevima, isprava ili prijedlog koji sadrže izjavu, moraju sadržavati sve ono što se zahtjeva za uknjižbu.
19. Slijedom navedenog, s obzirom da je tužitelj u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu i da ne postoji potraživanje tuženika prema tužitelju s osnove isplate dijela kupoprodajne cijene, a što je utvrđeno pravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj P-582/14 i da tuženik odbija izdati tužitelju ispravu podobnu za upis prava vlasništva tužitelja na predmetnoj nekretnini iako tužitelj ima valjanu pravnu osnovu stjecanja, a što je u konkretnom slučaju pravni posao – Predugovor o kupoprodaji nekretnina broj 2 od 30. lipnja 2009., odlučeno je kao u toč. I. izreke presude na temelju odredbe čl. 119. st. 1. ZV-a i čl. 54. st. 1.b. Zakona o zemljišnim knjigama.
20. Sud je na pripremnom ročištu održanom 5. studenog 2021. sukladno čl. 40. st. 3. ZPP-a odredio vrijednost predmeta spora u iznosu od 100.000,00 kn nakon

što su stranke suglasno izjavile da bi vrijednost predmeta spora s obzirom na vrijednost nekretnine trebala iznositi 100.000,00 kn.

21. Odluka o troškovima parničnog postupka iz toč. II izreke presude temelji se na odredbama čl. 154. st. 1. i čl. 155. st. 1. ZPP-a. Tužitelju je priznat trošak zastupanja u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne Novine“, broj 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15; dalje: OT), i to: za sastavljanje tužbe u iznosu od 1.000,00 kn (Tbr. 7/1 OT), za sastavljanje žalbe u iznosu od 1.250,00 kn (Tbr. 10/1 OT), za zastupanje na ročištu 5. studenog 2021. u iznosu 1.000,00 kn (tbr. 9/1 OT), sve uvećano za 25% PDV-a što iznosi 812,50 kn (Tbr. 42 OT) kao i trošak sudske pristojbe na presudu u iznosu od 675,00 kn. Dakle, tužitelju je priznat ukupan parnični trošak u iznosu od 4.737,50 kn.
22. Tužitelju nije priznat kao potreban trošak sudske pristojbe na presudu preko iznosa od 675,00 kn, jer je tužitelj obvezni sudionik elektroničke komunikacije pa mu se presuda dostavlja u elektroničkom obliku, čime se u skladu s odredbom čl. 7. st. 3. Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine broj 118/18) u svezi s Tar. br. 2. st. 1. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine broj 53/19; dalje: Uredba), sudska pristojba za presudu plaća u visini polovice sudske pristojbe propisane Tar. br. 2. st. 1. Uredbe, ako je ista uplaćena u roku od tri dana od dana elektroničke dostave odluke. Ukoliko tužitelj ne bi platio dužnu pristojbu u roku od tri dana od dana elektroničke dostave odluke, utoliko bi puni iznos sudske pristojbe na presudu nastao isključivo krivnjom tužitelja.

U Zagrebu 10. prosinca 2021.

SUTKINJA
Jasminka Gadža

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu Visokom trgovačkom sudu RH u roku od 15 dana od primitka presude, a predaje se ovom sudu u 2 primjerka za sud i po 1 primjerak za svaku protivnu stranku.

Broj zapisa: **eb303-2851c**

Kontrolni broj: **0000f-51a29-e0066**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=JASMINKA GADŽA, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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.