



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Zadru  
Zadar, Dr. Franje Tuđmana 35

## 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 Zadru, u ime Republike Hrvatske, sudac pojedinac Tomislav Jurlina, u pravnoj stvari tužitelja BUDUĆNOST poljoprivredna zadruga za poljoprivredu i trgovinu, OIB: 96431678349, Zemunik Donji, kbr. 9, kojeg zastupa punomoćnik Luka Mrkić, odvjetnik u Zadru, protiv tuženika OPĆINE ZEMUNIK, OIB: 82242641755, Zemunik Donji, Ulica I.br. 16, kojeg zastupaju punomoćnici iz Odvjetničkog društva Birkić& Perić j.t.d. Zadar, nakon održane glavne javne rasprave 11. travnja 2019. u prisutnosti punomoćnika stranaka, te nakon ročišta radi objave i uručenja presude, 23. svibnja 2019.,

### p r e s u d i o j e

1. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:  
„ Utvrđuje se da je tužitelj stekao valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na nekretninama oznake:
  - čest. zgr. 256/2 k.o. Zemunik, u naravi dvorište površine 58 m2 i poslovna zgrada površine 344 m2,
  - k.č.br. 308/15 k.o. Zemunik, u naravi dvorište površine 201 m2, što je tuženik dužan priznati i trpjeti da tužitelj temeljem ove presude izvrši uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama na svoje ime, uz istovremeno brisanje tog prava vlasništva sa imena tuženika u roku od 15 dana.“
2. Utvrđuje se da je tužitelj BUDUĆNOST poljoprivredna zadruga za poljoprivredu i trgovinu, OIB: 96431678349 stekao vlasništvo nekretnine oznake: - čest. zgr. 256/2 k.o. Zemunik, u naravi dvorište površine 58 m2 i poslovna zgrada površine 344 m2,
  - k.č.br. 308/15 k.o. Zemunik, u naravi dvorište površine 201 m2, što je tuženik dužan priznati i trpjeti da tužitelj temeljem ove presude izvrši uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama na svoje ime, uz istovremeno brisanje tog prava vlasništva sa imena tuženika u roku od 15 dana.
3. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 29.687,50 kn.

3. U preostalom dijelu, u iznosu od 16.062,50 kn, tužiteljev zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka odbija se kao neosnovan.

### Obrazloženje

Tužitelj u tužbi i tijekom postupka tvrdi da je vlasnik i posjednik nekretnina pobliže označenih u izreci ove presude. Navodi i da je u zemljišnim knjigama vlasnikom nekretnina upisan tuženik, ali da je takav opis pogrešan. Prema navodima tužbe, tužitelj je stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretninama koje su predmet ovog spora i to temeljem rješenja Skupštine Općine Zadar od 6. veljače 1968. kojim rješenjem su, ovdje tužitelju, na korištenje bez naknade, dane utužene nekretnine, tada zemljište u društvenom vlasništvu. Ukazuje na činjenicu da je upisan kao posjednik spornih nekretnina u katastarskom operatu. Nadalje, da je tužitelj na nekretnini sada oznake čest. zgr. 256/2 k.o. Zemunik izgradio objekt koji je cijelo vrijeme u njegovom posjedu. Ističe da su stranke 3. studenoga 2015. zaključile sporazum o vlasništvu kojim je određeno da bi tužitelju pripale utužene nekretnine.

Pri sklapanju sporazuma da je sačinjen parcelacijski elaborat izrađen od ovlaštenog geodeta i potvrđen od strane Područnog ureda za katastar Zadar i temeljem kojeg elaborata su nastale nekretnine koje pripadaju u vlasništvo tužitelju i to upravo one oznake čest. zgr. 256/2 k.o. Zemunik, u naravi dvorište površine 58 m<sup>2</sup> i poslovna zgrada površine 344 m<sup>2</sup>, te čest. zem. 308/15 k.o. Zemunik, u naravi dvorište površine 201 m<sup>2</sup>. Naglasiti je da je tužitelj tužbom, odnosno postavljenim tužbenim zahtjevom zatražio utvrđenje da je stekao valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na nekretninama koje su predmet ovog postupka.

Tuženik se u odgovoru na tužbu (list spisa 37 i 38) protiv tužbi i postavljenom tužbenom zahtjevu u cijelosti, navodeći da iz historijata tužbe, te priloženih dokaza, ne proizlazi osnovanost tužbenog zahtjeva.

Podneskom predanim na ročištu od 4. rujna 2018. (list spisa 42) tužitelj postavlja eventualni tužbeni zahtjev kojim traži utvrđenje da je stekao pravo vlasništva na utuženim nekretninama.

Tijekom postupka i to na ročištima od 5. listopada 2018. (list spisa 51 i 52), 7. studenoga 2018. (list spisa 61 i 62), 5. veljače 2019. (list spisa 82 do 85), 28. ožujka 2019. (list spisa 116 i 117), 11. travnja 2019. (list spisa 118 do 123) tužitelj pojašnjava činjenične navode tužbe i svoj tužbeni zahtjev.

Navodi da svoj tužbeni zahtjev temelji na rješenju Skupštine Općine Zadar od 6. veljače 1968., te ističe kako činjenica da je tuženik sklopio sporazum s tužiteljem koji regulira vlasnička prava na spornim nekretninama samo ukazuje da je tužitelj vlasnik tih nekretnina što da tuženiku nije moglo biti nepoznato s obzirom na tužiteljev posjed istih nekretnina koji datira od 1968., a i s obzirom na činjenicu da tuženik uredno plaća sve obveze doprinosa, naknada i drugih davanja tuženiku koje mu (tuženiku), u odnosu na te nekretnine, po zakonu pripadaju.

Konačno, na ročištu od 11. travnja 2019. ukazuje na činjenicu da je tužitelj uskladio svoje opće akte, odnosno izvršio svoju obvezu koju mu je propisao zakon, te da je u spis priložio dokaze u prilog osnovanosti svoje tvrdnje da bi stekao vlasništvo utuženih nekretnina. U odnosu na tuženika, ističe da bi on svoje pravo vlasništva u zemljišnim knjigama upisao na temelju zakonske presumpcije.

Tuženik je, nakon pisanog odgovora na tužbu, svoje činjenične navode i pravna shvaćanja iznio, kao i tužitelj na ranije spomenutim ročištima, ali i podnescima od



5. listopada 2018. (list spisa 53), 11. siječnja 2019. (list spisa 75 do 78) i 13. ožujka 2019. (list spisa 114 i 115).

U bitnome, najprije ukazuje na činjenicu da je sporazum o vlasništvu na dijelu nekretnina koji su stranke zaključile 3. studenoga 2015. i na kojega se u ovom postupku poziva tužitelj, otkazan, što da je tuženiku poznato, pa navedeni sporazum ne može predstavljati valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva.

Nadalje, ističe da tužitelj, zapravo, tijekom postupka postavlja dva tužbena zahtjeva, od kojih je primarni usmjeren na stjecanje valjanog pravnog osnova za stjecanje prava vlasništva, a eventualni da je usmjeren na stjecanje prava vlasništva temeljem zakona. Tuženik osporava oba postavljena tužbena zahtjeva, ponavljajući tvrdnju iz odgovora na tužbu da predmetni sporazum kojega su stranke zaključile 2015. više ne egzistira, slijedom čega tužitelj nije dokazao osnovanost primarnog tužbenog zahtjeva. Također, tijekom postupka tvrdi i da navedeni sporazum nije valjan, jer da ga je, za tužitelja, potpisao predsjednik skupštine zadruge koji nije bio zakonski zastupnik, niti je bio ovlašten za zaključenje takvog sporazuma.

U odnosu na rješenje Skupštine Općine Zadar iz veljače 1968. tuženik ukazuje da to rješenje predstavlja odluku kojom je tužitelju dodijeljeno pravo korištenja predmeta spora, a tek se pretvorbom takvo pravo moglo pretvoriti u pravo vlasništva. U tom dijelu ukazuje na odredbe Zakona o zadrugama (Narodne novine broj 36/95, dalje: ZZ/95) i to posebno na odredbu čl. 19. st. 1. tog zakona koji propisuje kako imovinu zadruga čine članski uložnici zadrugara i imovina stečena poslovanjem zadruge, pri čemu ukazuje i na pravno shvaćanje Vrhovnog suda iz odluke poslovni broj: Rev – 679/03 od 19. svibnja 2005. Nadalje, ukazuje i na odredbu čl. 30. st. 6. tog Zakona prema kojemu, nakon izvršenog postupka usklađivanja, zadruga podnosi Ministarstvu privatizacije i upravljanja imovinom izvješće koje sadržava popis i procjenu vrijednosti imovine zadruge, osnove stjecanja imovine, podatke o broju i visini članskih uloga zadrugara, što znači da su zadruga bile dužne uskladiti svoje opće akte s novim pravnim režimom, pa je zadruga koja je egzistirala u prijašnjem pravnom režimu (što tužitelj nesporno jest) bila dužna dokazati da je stvar na koju polaže pravo vlasništva stekla svojim radom i poslovanjem, kao i da je tu stvar iskazala u izvješću koje je dostavila nadležnom Ministarstvu. Navedeno izvješće s iskazom imovine, procjenu njezine vrijednosti, te osnovu stjecanja, tužitelj smatra deklaracijom stanja koje je potrebno da bi određena imovina postala vlasništvo zadruge, pa bez dokaza da je ispunio ovu zakonom predviđenu obvezu, tužitelj ne može osnovano tvrditi da je vlasnikom spornih nekretnina.

Tuženik tvrdi i da je u ovom postupku tužitelj priložio rješenje Skupštine Općine Zadar kojim mu je dodijeljeno pravo korištenja spornih nekretnina koje je doneseno u veljači 1968., ali da iz uvjerenja Područnog ureda za katastar Zadar od 4. listopada 2018. s priloženom kopijom snimke iz zraka koja datira iz 1967. proizlazi da je građevina na spornim nekretninama evidentirana prije 15. veljače 1968., odnosno datuma dodjele zemljišta, pa da je stoga jasno da ju nije izgradio tužitelj. Tuženik smatra da tužitelj tijekom postupka nije dokazao da je postupio sukladno odredbi čl. 30. st. 6. ZZ/95, da nije dokazao da bi sporne nekretnine stekao svojim radom i poslovanjem kako to zahtijeva odredba čl. 19. st. 1. istog zakona, a koji zakon da predstavlja *lex specialis* u odnosu na Zakonu o vlasništvu (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 i 152/14, dalje ZV).

Poziva se i na odluku Komisije Vlade RH od 1. srpnja 1996. kojom su sporne nekretnine dodijeljene tuženiku.

Pojašnjava da tijekom ovog postupka predmet spora, niti to tuženik spori, nije činjenica, odnosno pitanje je li tužitelj uskladio svoje opće akte sa zakonom, već je li, u odnosu na sporne nekretnine, za koje tvrdi da su njegova imovina, postupao u skladu sa ranije



navedenim odredbama ZZ/95. Predlaže odbiti tužiteljev tužbeni zahtjev, kako primarni, tako i onaj eventualni kojega je postavio tijekom postupka.

U dokaznom postupku sud je saslušao svjedoke Josipa Marušića (list spisa 83), Ivu Jurić (list spisa 84) i Marka Perića (list spisa 84 i 85), te zakonskog zastupnika tuženika Ivicu Šarića (list spisa 119 i 120). U odnosu na svjedoka Marka Perića za istaknuti da je njegovo saslušanje u prethodnom postupku bilo određeno u svojstvu svjedoka, da je imenovani svjedok u razdoblju od zaprimanja poziva za saslušanje pa do ročišta na kojem je saslušan je postao zakonskim zastupnikom tuženik. S obzirom na takvu situaciju sud ga je, uz suglasnost stranaka, saslušao u svojstvu svjedoka, pri čemu je istaknuti da on nije iskazivao na okolnosti koje su, u konačnici, bile odlučne za presuđenje.

Također, pregledane su i isprave priložene spisu, i to: povijest posjeda (list spisa 4), prijavni list (list spisa 5 do 7), rješenje Skupštine Općine Zadar od 6. veljače 1968. (list spisa 8), rješenje o utvrđivanju građevne čestice (list spisa 9), zemljišnoknjižni izvadak (list spisa 10 i 11), parcelacijski elaborat (list spisa 12 do 20), prijavni list (list spisa 21 do 24) sporazum o vlasništvu na dijelu nekretnina od 3. studenoga 2015. (list spisa 43 do 46), izvadak iz sudskog registra za tužitelja (list iz spisa 46), dopis tuženika tužitelju od 23. listopada 2017. (list spisa 55 do 57), uvjerenje Područnog ureda za katastar (list spisa 58 do 60), Odluka Komisije Vlade RH od 1. srpnja 1996. (list spisa 63 do 66), dopis Područnog ureda za katastar Zadar od 7. prosinca 2018. (list spisa 72) i preslika spisa Skupštine Općine Zadar poslovni broj KN – 9600/1967 (list spisa 103 do 113).

Nije proveden dokaz očevitom uz sudjelovanje vještaka mjernika radi identifikacije nekretnina s obzirom da je sud takav dokaz ocijenio suvišnim, a imajući na umu činjenicu da između stranaka nije sporno koje su nekretnine predmet postupka, odnosno predmet spora.

Primarni tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan.

Eventualni tužbeni zahtjev je osnovan.

Prema odredbi čl. 219. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 148/11 pročišćeni tekst i 25/13, dalje: ZPP) svaka stranka dužna je iznijeti činjenice i dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojima pobija dokaze i navode protivne strane.

Odredbom čl. 7. st. 2. ZPP-a stranke su dužne iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice.

Predmet spora u ovoj pravnoj stvari je tužiteljev zahtjev za utvrđenjem da je stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva nad utuženim nekretninama, s tim da je tužitelj, tijekom postupka, postavio eventualni tužbeni zahtjev kojim traži utvrđenje da je stekao pravo vlasništva istih nekretnina.

U odnosu na primarno postavljenu tužbeni zahtjev tužitelja, sud smatra da isti nije osnovan. Naime, niti sam tužitelj ne spori da bi sporazum kojega su stranke zaključile 3. studenoga 2015. bio raskinut, pri čemu je bitno za istaknuti i činjenicu da ugovorne stranke nisu ispunile navedeni sporazum, odnosno pokrenule postupak radi upisa prava vlasništva i posjeda kako je to ugovoreno odredbom čl. 4. To znači da ovaj pravni posao ne može predstavljati pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva, kako to ispravno naglašava i tuženik.

Također, a u odnosu na taj tužbeni zahtjev, treba reći i to da je i sam tužitelj tijekom postupka svoje činjenične navode i dokazne prijedloge usmjerio prvenstveno na dokazivanje eventualnog tužbenog zahtjeva.

U ovoj fazi postupka između stranaka nije sporno da bi predmet spora bile nekretnine oznake čest. zgr. 256/2 i k.č. br. 308/15 k.o. Zemunik koji u naravi predstavljaju zgradu i dvorište. Iz priloženog prijavnog lista i parcelacijskog elaborata, te povijesti posjeda koji su priloženi u spis, proizlazi da je nekretnina oznake čest. zgr. 256/2 nastala od matične čest, zgr. 256, a k.č. br. 308/15 od k.č. br. 308/5, odnosno da su, prvotno, nastale od k.č. br. 308/2 k.o. Zemunik koja je matična za obje parcele.



Nadalje, između stranaka nije sporno da bi 3. studenog 2015. zaključili sporazum o vlasništvu na dijelu nekretnina prema kojemu bi utužene nekretnine iz ovog postupka bile vlasništvo tužitelja. Također, a što je bitno za ovaj postupak u tom su sporazumu ovdje parnične stranke utvrdile da su nekretnine koje su predmet tog sporazuma i ovog postupka u tom trenutku bile upisane kao općenarodna imovina s upisanim organom upravljana Mjesnim narodnim odborom Zemunik Donji. S obzirom na tu činjenicu i neosporenu tvrdnju tužitelja da bi tuženik svoje pravo vlasništva koje je sada upisano u zemljišne knjige upisao na temelju zakonske predmnijeve, proizlazi da je do sadašnjeg upisa prava vlasništva tuženika u zemljišne knjige došlo svakako nakon zaključenja sporazuma.

Međutim, a u odnosu na navedeni ugovor, odnosno sporazum i očitovanja stranaka tijekom postupka kao i priložene izjave tuženika od 23. listopada 2017. (list spisa 55-57) proizlazi da je taj ugovor otkazan, odnosno raskinut i ne proizvodi pravne učinke. To više što je očito da stranke nisu ni započele njegovo izvršenje u smislu odredbe čl. 4. tog ugovora.

Svjedok Josip Marušić, upravitelj tužitelja do 1995., u svom svjedačkom iskazu navodi da zadruga djeluje od 1921., a da je sporne nekretnine od ranije općine i formalno dobila na korištenje negdje 60-ih godina prošlog stoljeća i da je u posjedu same zgrade od 1963. Sporne nekretnine da u naravi predstavljaju upravnu zgradu tužitelja i parkiralište, a da je prostor ispred zgrade korišten za parkiranje zadružnih strojeva. Potvrđuje i da su stranke bile postigle dogovor da upravna zgrada i dio parkirališta pripadne tužitelju, a ostatak tuženiku, s tim da je tužitelj čak platio i izradu katastarskog elaborata i troškove legalizacije. Navodi i da je tužitelj za vrijeme dok je on bio načelnik općine podmirivao i komunalnu naknadu te druge obveze, a da tuženik tada nije polagao nikakvo pravo na te nekretnine. Također, potvrđuje i da su sporne nekretnine nekad vođene kao vlasništvo Mjesnog narodnog odbora, da je 1963. tadašnja Općina Zemunik postala mjesna zajednica i nekretnine dala na korištenje tužitelju. Trenutno, da je u prizemlju zgrade trgovina koju je tužitelj dao u zakup, a na katu da su prostorije koje koristi upravo tužitelj i koje je on uredio.

Svjedokinja Iva Jurić nema određenih i neposrednih saznanja o predmetu spora i bitnim činjenicama. Potvrđuje da sva saznanja koja ima proizlaze iz činjenice da vodi knjigovodstvo tužitelja u kojem su kao njegova imovina evidentirane ovdje sporne nekretnine, a da se one u evidencijama nalaze još od 50-ih godina prošlog stoljeća.

Sadašnji zakonski zastupnik tužitelja Marko Perić u iskazu ističe da je upravitelj zadruga ostao u razdoblju nakon što je zaprimio poziv suda u svojstvu svjedoka. Ističe da je zaposlenik tužitelja još od 1979., da sporne nekretnine predstavljaju upravnu zgradu tužitelja i dio dvorišta koji se koristi kao parkiralište. U vrijeme obnove zemljišnih knjiga u Zemuniku, tužitelj i tuženik da su se, na inicijativu tuženika, zapravo dogovorili o predmetu spora i to na način da tužitelju pripadne dio cjeline, konkretno, nekretnine koje su predmet spora.

Zakonski zastupnik tuženika Ivica Šarić u svom stranačkom iskazu navodi da su sporne nekretnine vlasništvo tuženika, jer se ranije radilo o općenarodnoj imovini koja se nalazi u građevinskoj zoni pa je na temelju samog zakona to vlasništvo općine. U naravi, da se radi o stambeno poslovnoj zgradi na dvije etaže s pripadajućim dvorištem. Tvrdi i da je kat zgrade sada neiskorišten, a da ga je, između ostalog, nekada koristio prednik tužitelja, ranija zadruga, koja da je prestala postojati, a tužitelj da je osnovan tek 1996. Smatra da je cilj tužitelja utvrditi pravo vlasništva, a onda prodati tu imovinu, zbog čega da je on zapravo i otkazao raniji sporazum kojega je zaključio u zabludi. Po raskidu ranijeg sporazuma da je tuženik pokrenuo postupak pred sudom i upisao svoje pravo vlasništva.

Na posebna pitanja odgovara da sadašnja Općina Zemunik nikada nije bila u posjedu čest. zgr. 256, a da je tu nekretninu, po njegovim saznanjima koristila ranija Općina Zemunik koja da je ukinuta 60-ih godina prošlog stoljeća. Za prizemlje zgrade navodi da ga je u zakup dao tužitelj, da je zgrada tijekom Domovinskog rata devastirana, te da ju je obnovio poduzetnik Bilosnić i koristio je nekih 10-ak godina u dogovoru s tužiteljem, a na ime



izvršenih radova. Ističe da tuženik ne spori činjenicu da bi tužitelj koristio zgradu, ali osporava njegovo pravo vlasništva od trenutka kada je to pravo u zemljišne knjige upisao tuženik.

Iz priložene povijesti posjedovanja za čest. zem. 308/5 i čest. zgr. 256. k.o. Zemunik (matične čestice) proizlazi da su iste za 1/3 dijela bile u posjedu tužitelja od 1955., odnosno 1978. Iz iste povijesti posjedovanja i priloženog prijavnog lista proizlazi da je 1968. izvršena dioba čest. zem. 308/2, te su formirane čest. zem. 308/5 i čest. zgr. 256 k.o. Zemunik, te da je prema rješenju Skupštine općine Zadar, poslovni broj: 03-KN-9600/67 posjednikom navedenih čestica evidentiran upravo tužitelj. Naglasiti je da je prema prijavnom listu iz 1967., znači prije diobe, čest. zem. 308/2 bila upisana kao put od 6 118 m<sup>2</sup>, da je diobom te čestice formirana čest. zem. 308/5 k.o. Zemunik, površine 1730 m<sup>2</sup>, u naravi označena kao zadružno dvorište, te čest. zgr. 256. k.o. Zemunik evidentirana kao zadružni dom u površini od 831 m<sup>2</sup>.

Upravo ranije spomenuto rješenje bivše Skupštine Općine Zadar tužitelj spominje kao odlučnu činjenicu za utvrđenje osnovanosti njegovog tužbenog zahtjeva.

Iz priloženog rješenja od 6. veljače 1968. koje je sastavni dio pribavljenog spisa iz tog postupka proizlazi da je ranija Skupština Općine Zadar poljoprivrednoj zadruzi Budućnost iz Zemunika Donjeg dala na korištenje nekretnine oznake čest. zem. 308/5 površine 1730 m<sup>2</sup> i čest. zem. 256 površine 831 m<sup>2</sup>, sve k.o. Zemunik. Navedenom spisu priloženi su i podaci katastra i zemljišnika (list spisa 93 i 94) prema kojima se radilo o općenarodnoj imovini. Prema sadržaju zapisnika od 15. prosinca 1967. (list spisa 96 i 97, odnosno 111 i 112) u postupku je proveden očevid na licu mjesta na kojem je utvrđeno da nekretnine "faktično koristi zadruga, a na zemljištu se nalazi zadružni dom", kako to doslovno stoji u zapisniku. U prilog ovakvom zaključku s očevida govori i zahtjev Poljoprivredne zadruge Budućnost od 25. studenog 1967. (list spisa 99) prema kojem se na zemljištu nalazi zadružni dom izgrađen 1948., a nekretnina na kojoj se nalazi upisana je kao općenarodna imovina.

I ovdje treba naglasiti da se, po prijavnom listu, parcelacijskom elaboratu i povijesti posjedovanja, očito radi o nekretninama koje su predmet ovog postupka.

Dakle, iz naprijed navedenih dokaza sud zaključuje da je tužitelj na utuženim nekretninama bio izvanknjižni nositelj prava korištenja, koje je pravo stekao upravo na temelju rješenja ranije Skupštine Općine Zadar iz 1968. Iz priložene povijesti posjedovanja i iskaza saslušanih svjedoka razvidno je da je tužitelj sporne nekretnine držao u stvarnom posjedu najmanje vremena kada mu je ranija Skupština Općine Zadar nekretnine dala na korištenje. To djelomično potvrđuje čak i iskaz zakonskog zastupnika tuženika (kada govori da je tužitelj dao u zakup trgovinu u prizemlju i da je dogovorio i realizirao obnovu zgrade nakon Domovinskog rata), ali i isprave iz spisa ranije Skupštine Općine Zadar.

Tijekom postupka nije dokazano, niti je tuženik to tvrdio, da bi navedeno pravo korištenja prestalo na bilo koji od zakonom predviđenih načina ili iz bilo kojeg od zakonom predviđenih razloga. Očito je da bi raniji upis prava upravljanja u korist Narodnog odbora Zemunik Donji bio samo formalan, a to stoga jer je tužitelj u ovom postupku dokazao činjenice koje upućuju na zaključak da bi on imao izvanknjižno pravo korištenja.

Međutim, i pored toga, u ovom postupku, radi utvrđenja osnovanosti tužiteljevog zahtjeva, trebalo ocijeniti tuženikove prigovore koji se tiču okolnosti, odnosno pretpostavki iz Zakona o zadrugama, kako onog iz 1990., tako i onog koji je na snagu stupio 1995.

Prema mišljenju suda neosnovani su tuženikovi prigovori koji se tiču tvrdnje da zbog toga što tužitelj nije u smislu odredbi čl. 30.st.6. ZZ-a/95 Ministarstvu privatizacije i upravljanja imovinom podnio izvješće koje sadržava popisi procjenu vrijednosti imovine zadruge, osnove stjecanja imovine, podatke o broju i visini uloga zadrugara, ne bi mogao steći pravo vlasništva na utuženim nekretninama. Prema sadržaju povijesnog izvotka iz sudskog registra za tužitelja, proizlazi da je on uskladio opće akte s odredbama ZZ-a/95. Međutim, i



pored toga za naglasiti je da navedena odredba nije propisivala rok do kojega je to trebalo učiniti, niti je propisivala sankciju za ne postupanje po istoj. Kako je tužitelj postupio po odredbi čl. 30 st. 1. istog zakona i uskladio svoje akte sa zakonom do 31. prosinca 1995., po shvaćanju ovog suda, nepostupanje po st. 6. toga članka nije povezano sa pravnom osnovom vlasništva nad imovinom, već je intencija navedene zakonske odredbe bila utvrditi što se sve ulazi u zadružnu imovinu, kolika je njezina cjelokupna vrijednost i na koji je način stečena (tako i Županijski sud u Splitu u presudi Gž-216/16 od 11. veljače 2016), slijedom čega ta činjenica ne može bi s razlogom neosnovanosti tužiteljevog zahtjeva.

Što se tiče tuženikovog prigovora da bi tužitelj u ovom postupku trebao, a što da nije učinio, dokazati da je vlasništvo nad utuženim nekretninama stekao radom i poslovanjem nakon 1. srpnja 1953., treba reći da je odredbom čl. 36. st. 2. Zakona o zadrugama (Službeni list SFRJ broj 3/90), koji se na temelju čl. 1. Zakona o preuzimanju saveznih zakona iz područja organizaciji poslovanja gospodarskih subjekata u Republici Hrvatskoj primjenjuje kao republički zakon određeno da imovina zadruga koju čine sredstva zadruge nastala radom i poslovanjem nakon 1. srpnja 1953. postaje zadružno vlasništvo. Time je dio imovine zadruga pripao vlasničkopravnom režimu čime je izvršena pretvorba društvenog vlasništva u zadružno vlasništvo i to one imovine koja je nastala radom i poslovanjem zadruge nakon navedenog datuma (s obzirom da je imovina stečena do toga dana već je ranijim propisima bilo vlasničkom režimu zadruge), dok je preostali dio ostao u sredstvima zadruge i nadalje kao društveno vlasništvo.

ZZ/95 u članku 19. st. 1. određuje da imovinu zadruge čine članski ulozi zadrugara i imovina stečena poslovanjem zadruge. U citiranoj zakonskoj odredbi nije određeno vremensko ograničenje kao u čl. 36. st. 2. ranijeg zakona iz 1990. Odredbom iz 1995. napušten je pluralizam vlasničkih odnosa i zadruga je postala vlasničkopравни subjekt kojem pripada cjelokupna imovina kao cjelina stečena njenim poslovanjem. Taj je Zakon privatizirao cjelokupnu imovinu stečenu poslovanjem, a s aspekta pripadanja prava na stvarima koje čine imovinu, izvršio pretvorbu prava upravljanja, korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu u pravo vlasništva u dijelu gdje pretvorba nije provedena prijašnjim Zakonom iz 1990., a što se odnosi i na imovinu stečenu pored kriterija poslovanja i na onu stečenu drugim načinom stjecanja vlasništva (na primjer dosjelost, darovanje i sl.). Do konačne pretvorbe društvenog vlasništva u vlasništvo zadruge došlo je stupanjem na snagu ZV-a (takvo shvaćanje izrazio je i Vrhovni sud Republike Hrvatske u svojoj odluci broj: Rev – 745/2009).

Konačno, i odredbom čl. 30. Zakona o zadrugama (Narodne novine broj 34/11, 125/13 i 76/14) koji je sada na snazi određeno je da imovinu zadruge čine ulozi članova, sredstva stečena obavljanjem djelatnosti i drugim aktivnostima zadruge i sredstva stečena na druge načine, te da imovina zadruge pripada zadruzi i služi za obavljanje njezine djelatnosti i podmirenja njezinih obveza.

U konkretnom slučaju, a s obzirom na utvrđeno tuženikovo pravo korištenja i s obzirom na činjenicu da su nekretnine koji su predmet spora, očito najmanje do 2015. bile u režimu društvenog vlasništva, u konkretnom slučaju treba primijeniti odredbu čl. 364. st. 6. ZV-a.

Navedenom odredbom propisano je da će osobe koje u zemljišnim knjigama nisu upisane kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja, a ne raspolažu ispravom valjanom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva, upisati pravo vlasništva tih nekretnina upisom u zemljišnu knjigu na temelju odluke suda, pošto dokažu da su bile izvanknjižni nositelji takva prava na nekretnini u društvenom vlasništvu.

Dakle, u ovom je postupku tužitelj dokazao da je bio izvanknjižni nositelj prava korištenja i da su nekretnine koje su predmet ovog postupka bile u društvenom vlasništvu,



slijedom čega su ispunjene pretpostavke da bi se moglo udovoljiti njegovom eventualnom tužbenom zahtjevu.

Pritom je za istaknuti da za ovakav zaključak nisu odlučne niti tvrdnje tuženika prema kojima bi odlukom Komisije Vlade Republike Hrvatske od 1. srpnja 1996. utužene nekretnine bile raspoređene na način da ih je preuzeo tuženik. Ovo stoga, jer je na spornim nekretninama već postojalo tužiteljevo pravo stečeno ranijim raspolaganjem nadležnog tijela, a osim toga iz sadržaja njenog rješenja ne može se sa sigurnošću zaključiti da se ono odnosi upravo na ovdje sporne nekretnine. Naime, u spis je dostavljen djelomični preslik rješenja, na kojemu se navodi da se ono odnosi na imovinu bivše Skupštine Općine Zadar, na stranici 1. navedena je k.o. Bibinje (u kojoj se ne nalaze ovdje sporne nekretnine), a uz to u popisu nekretnina nema zemljišnoknjižnih čestica koje bi po svojim identifikacijskim oznakama (oznaci, kulturi i površini) nesporno odgovarale onima iz tužbe.

Konačno, treba se osvrnuti i na dio iskaza zakonskog zastupnika tuženika iz kojeg bi proizlazilo da je Poljoprivredna zadruga Zemunik, odnosno Budućnost, na koje se odnose isprave u spisu koje govore o pravu korištenja, prestala postojati. U tom dijelu, valja uputiti na dio iskaza zakonskog zastupnika tuženika da je tužitelj je osnovan 1996., koji je navod protivan izvodu iz sudskog registra iz kojeg je vidljivo da je, primjerice, tužitelj svoj opći dio sa Zakonom o zadrugama do 31. prosinca 1995., dakle, prije tog razdoblja, a spisu ne prileže drugi dokazi koji bi ukazivali na činjenicu da je tužitelj potpuno druga pravna osoba od one naznačene u dokumentima kojima dokazuje osnovanost tužbenog zahtjeva, niti je to tuženik isticao kao prigovor.

Isto tako, neosnovani su navodi zakonskog zastupnika tuženika da bi sporne nekretnine postale vlasništvo tuženika, jer da se nalaze u građevinskoj zoni, budući da ta činjenica, sama za sebe, na predstavlja pretpostavku za stjecanje prava vlasništva temeljem odredbi Zakona o šumama ili Zakona o lokalnoj samoupravi.

Zbog navedenog sud je, nakon što je odbio primarni tužbeni zahtjev tužitelja, prihvatio onaj eventualni, a sve s obzirom na odredbu čl. 188. st. 2. ZPP-a.

Odluka o parničnom trošku donesena je primjenom odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a. Naime, sud je mišljenja da je tužitelj u cijelosti uspio sa svojim zahtjevom, usprkos činjenici što je odbijen njegov primarni zahtjev. Međutim, tužitelj je u ovom postupku zapravo iskoristio svoje procesno pravo postaviti dva tužbena zahtjeva u međusobnoj vezi, na način da sud slijedeći od tih zahtjeva prihvati, ako nađe da onaj koji je ispred njega istaknut nije osnovan, ali je zapravo na taj način u cijelosti uspio sa svojim zahtjevom, odnosno u potpunosti ispunio svoj pravni interes, zbog čega u postupku nisu nastali posebni troškovi.

Prema naznačenoj vrijednosti predmeta spora i priloženom troškovniku, tužitelju je trebalo priznati trošak zastupanja po punomoćniku iz reda odvjetnika i to za sastav tužbe u iznosu od 5.000,00 kn uvećano za PDV prema Tbr. 8. st. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12, dalje Tarifa), trošak zastupanja po punomoćniku na ročištima od 5. listopada 2018., 5. veljače 2019. i 11. travnja 2019., svaka radnja u iznosu od 5.000,00 kn uvećano za PDV prema Tbr. 9. st. 1. Tarife, trošak zastupanja na ročištu od 4. rujna 2018. u iznosu od 2.500,00 kn uvećano za PDV prema Tbr. 9. st. 2. Tarife (na ročištu se raspravljalo samo o procesnim pitanjima) i trošak zastupanja na ročištu od 28. ožujka 2019. u iznosu od 1.250,00 kn uvećano za PDV prema Tbr. 9. st. 4. Tarife (ročište je odgođeno prije početka raspravljanja), odnosno ukupno 29.687,50 kn.

U preostalom dijelu, u iznosu od 16.062,50 kn, tužiteljev zahtjev nije osnovan. Naime, za iznos od 2.500,00 kn tužitelj nije specificirao zahtjev u smislu odredbe čl. 164. st. 2. ZPP-a, a u odnosu na ostali odbijeni iznos troška treba reći da tužitelj iz ranije navedenih razloga nema pravo na naknadu pune nagrade za zastupanje na ročištima od 4. rujna 2018. i 28. ožujka 2019., već samo na iznos dosuđen u točki 3. izreke presude.



Slijedom iznesenog odlučeno je kao u izreci.

U Zadru 23. svibnja 2019.

Za točnost otpravka-ovlaštena službenica  
Anita Basa



Sudac  
Tomislav Jurlina, v. r.

#### POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 (osam) dana od dana dostave presude. Žalba se ulaže putem ovog suda, u 3 (tri) istovjetna primjerka.

DNA:

- tužitelju po punomoćniku,
- tuženiku po punomoćnicima,
- u spis