



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 PAZIN, Dršćevka 1

2 P-228/2021-37

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 Pazinu, po sucu toga suda Adrijani Labinjan Skok, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice NADJE SEIFRIEDSBERGER, Austrija, A-1190 Beč, Hameaustr. 2-4, OIB: 87777208730, koju zastupa punomoćnik Nedib Toromanović, odvjetnik iz Poreča, Turistička 1, protiv tuženika ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. u stečaju, Poreč, Partizanska 13, OIB: 16619843112, kojeg zastupa punomoćnik Zinko Grgurić, odvjetnik iz Rijeke, Ante Starčevića 5, radi utvrđenja vlasništva, nakon javne glavne rasprave održane 22. veljače 2022. koja je održana u prisutnosti punomoćnika tužiteljice Nediba Toromanovića i zamjenika punomoćnika tuženika, Filipa Grgurića, odvjetničkog vježbenika iz Rijeke, na ročištu za objavu 7. travnja 2022.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica SEIFRIEDSBERGER NADJA OIB: 87777208730, A - 1190 Wien, Hameaustr. 2-4, vlasnica nekretnine označene s k.č.br. zgr. 297/2, površine 133 m², upisane u zk. ul. 2215 k.o. Vižinada, te je ovlaštena, temeljem ove presude zatražiti i ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist.

II. Nalaže se tuženiku da nadoknadi tužiteljici parnične troškove u iznosu od 2.187,50 u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. U tužbi se u bitnome navodi da je ugovorom o prodaji nekretnine od 24.9.2001. (ovjeren u uredu JB Đ. Pahović u Vrsaru, broj 0V-3061/01) tužiteljica od tuženika kupila, između ostalih, i ruševnu zgradu u Bajkini oznake k.č.br. zgr. 297/2 k.o. Vižinada, te odmah stupila u posjed, a tuženik je upisan kao vlasnik. Navodi se da je tužiteljica pokušala uknjižiti pravo vlasništva predmetne čestice, ali je prijedlog odbijen zbog ovršnog postupka prema tuženiku koji se vodio kod Općinskog suda u Poreču broj. Ovr-840/10. Taj je postupak obustavljen. Ističe se da je tužiteljica u zakonitom i poštenom posjedu predmetne nekretnine od 2001. te da je istekom 2011. vlasništvo stekla i dosjelošću. Predloženo je presudom utvrditi da je tužiteljica vlasnica nekretnine označene s k.č.br. zgr. 297/2 k.o. Vižinada, te da je ovlaštena, temeljem presude zatražiti i ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i u svoju korist.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je osporio u cijelosti tužbu i tužbene zahtjeve kao neosnovane navodeći u bitnome kako je za stjecanje vlasništva nad

nekretninom na temelju pravnog posla uz titulus stjecanja nužan i modus stjecanja tj. upis u zemljišnu knjigu, pa da stoga proizlazi kako vlasništvo nad predmetnom nekretninom nikada nije stečeno od strane tužiteljice. Tvrdnja da se tužiteljica pokušala uknjižiti, ali da je odbijena zbog ovršnog postupka prema tuženiku nije osnovana, jer ukoliko je nekretninu pravovaljano kupila od prednika tuženika 2001. zašto je čekala devet godina na pokušaj uknjižbe svog prava vlasništva. Tuženik smatra da ta činjenica ukazuje na nepoštenje posjeda tužiteljice. Ukazuje se da tužiteljica nije dokazala postojanje ugovora o kupoprodaji nekretnine, posjedovanja nekretnine, trajanja eventualnog posjeda i kvalitete posjeda. Predloženo je odbiti tužbeni zahtjev.

3. Sud je u predmetu proveo dokaze uvidom u svu dokumentaciju u spisu i to u preslik ugovora o prodaji nekretnina od 24. rujna 2021. kojeg su zaključili ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. kao prodavatelj i NADJA SEIFRIEDSBERGER kao kupac, preslike fotografija objekata, preslik prijave poreza na promet nekretnina po predmetnom ugovoru, preslik dopisa Jedinstvenog upravnog odjela Općine Vižinada – Visinada od 16. rujna 2010., dopis Uprave za zaštitu prirode Ministarstva kulture od 16. srpnja 2010., koji dopisi su naslovljeni na odvjetnika Nediba Toromanovića, preslik osobne iskaznice tužiteljice NADJE SEIFRIEDSBERGER, u dopis Porezne uprave, Područni ured Pazin, Ispostava Poreč – Parenzo, Klasa: 410-01/21-01/261, Urbroj: 513-07-18-02-21-2 od 13. prosinca 2021., u preslik rješenja Općinskog suda u Poreču – Parenzo, Z-1748/11 od 7. travnja 2021., u stanje računa poreznih obveznika prema informacijskom sustavu Porezne uprave, u porez na promet nekretnina za 2011. izdanom od Porezne uprave, Područnog ureda Pazin, Ispostave Poreč – Parenzo, u porezno rješenje Klasa: UP/I-410-20/2011-001/00571, Urbroj: 513-007-18-04/2011-0002, od 21. travnja 2011. sa uvidom u stanje računa poreznog obveznika, u preslik dijela ovosudnog spisa St-103/2018., saslušanjem svjedoka Drage Radolovića.

4. Tužbeni zahtjev je osnovan.

5. U predmetu nije sporno da je u zemljišnim knjigama tuženik upisan kao vlasnik sporne nekretnine k.č. br. 297/2 zgr. upisane u zk. ul. 2215 k.o. Vižinada te da su tužiteljica kao kupac i tuženik (dok nije bio u stečaju) kao prodavatelj zaključili 24. rujna 2001. Ugovor o kupoprodaji (dalje: Ugovor), pored ostalih, i ove sporne nekretnine.

6. Na temelju izjave svjedoka Drage Radolovića, koji je kao ovlaštena osoba tuženika potpisao navedeni ugovor o kupoprodaji, utvrđeno je da je tužiteljica platila ugovorenu kupoprodajnu cijenu prodavatelju za spornu nekretninu i odmah nakon sklapanja ugovora ušla i u posjed kupljene nekretnine te ju je nakon kupoprodaje tuženik i renovirao za tužiteljicu.

7. U čl. 4. Ugovora tuženik je dao tabularnu izjavu da tužiteljica može uknjižiti pravo vlasništva na kupljenim nekretninama a da se za trajanja postupka dobivanja suglasnosti ministra vanjskih poslova Republike Hrvatske i konačnog upisa prava vlasništva na kupca, upiše potonje vlasništvo tužiteljice uvjetom dobivanja navedene suglasnosti, i zabilježba postupka dobivanja suglasnosti za stjecanje prava vlasništva.

8. Tuženik nije sporio da je tužiteljica državljanka države članice Europske unije (Republike Austrije), što proizlazi iz tužbe, kupoprodajnog ugovora te iz podneska – prigovora kojeg je tužiteljica kao treća osoba podnijela 16. prosinca 2020. u stečajnom postupku koji se vodi nad tuženikom pod St-103/2018.

9. Sporno je može li tužiteljica osnovano zahtijevati deklaratornim tužbenim zahtjevom utvrđenje da je vlasnica nekretnine k.č. br. 297/2 zgr. upisane u zk. ul. 2215

k.o. Vižinada i na temelju presude zatražiti i ishoditi uknjižbu prava vlasništva na svoje ime.

10. Zahtjev tužiteljice je u suštini izlučni zahtjev u smislu odredbe čl. 147. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015 i 104/2017).

11. Po odredbama čl. 119. st. 1. i čl. 120. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012, 152/2014, dalje: ZV) vlasništvo nekretnine stječe se zakonom propisanim upisom stjecatelja vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja. Pri tome stjecatelj prava vlasništva je osoba koja je upisom postala vlasnik ali i osoba koja ima valjani pravni temelj za stjecanje vlasništva, a time i temelj za zahtjev da joj knjižni prednik odnosno otuđitelj prava izda tabularnu ispravu.

12. Odredbom čl. 6. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 146/2008, koji je stupio na snagu 1. veljače 2009.) propisano je da pravni posao kojem je cilj stjecanje prava vlasništva nekretnina u Republici Hrvatskoj koji je kao stjecatelj sklopio državljanin ili pravna osoba iz država članica Europske unije do stupanja na snagu tog Zakona, konvalidirat će ako je ispunjen i ako su ispunjene opće pretpostavke za valjanost toga pravnog posla, a nije riječ o nekretninama iz članka 358.a stavka 2. toga Zakona, a to su poljoprivredno zemljište određeno posebnim zakonom i zaštićeni dijelovi prirode prema posebnom zakonu.

13. Slijedom navedenih odredbi proizlazi da je isplatom kupoprodajne cijene i ulaskom u posjed sporne nekretnine od strane tužiteljice kao kupca kupoprodajni ugovor ispunjen, te je i konvalidirao 1. veljače 2009., dakle prije upisa zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama pod brojem Z-4221/10 od 28. srpnja 2010.

14. S obzirom da nije uknjižila svoje pravo vlasništva prije otvaranja stečaja, tužiteljica ima pravni interes zahtijevati da joj se na temelju presude omogućí upis prava vlasništva na kupljenoj nekretnini te je u tom dijelu valjalo prihvatiti tužbeni zahtjev.

15. Pravilno tuženik navodi da je za stjecanje prava vlasništva na nekretnini na temelju pravnog posla uz titulus stjecanja nužan i modus stjecanja odnosno upis u zemljišnu knjigu.

16. Stoga se deklaratornim tužbenim zahtjevom osnovano može tražiti utvrđenje prava vlasništva u slučaju stjecanja prava vlasništva na temelju zakona (a ne na temelju pravnog posla). Tužiteljica u tužbi ističe da je vlasništvo stekla na temelju ZV-a, dosjelošću.

17. Odredbom čl. 159. st. 1. i 2. ZV-a propisano je:

(1) 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.

(2) 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 samostalnoga posjedovanja.

18. Odredbom čl. 18. st. 1., 2., 3. i 5. ZV-a propisano je:

(1) Posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed).

(2) 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.

(3) 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.

(5) Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

19. Tužiteljica je u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu k.č. br. 297/2 zgr. upisane u zk. ul. 2215 k.o. Vižinada od isplate kupoprodajne cijene i stupanja u posjed sporne nekretnine, koji posjed joj je predao prodavatelj odmah nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora, kako to proizlazi iz izjave svjedoka Drage Radolovića.

20. Posjed joj je zakonit jer je na temelju kupoprodajnog ugovora stekla pravni temelj posjedovanja.

21. Posjed joj je istinit jer nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja.

22. Po ocjeni suda posjed tužiteljice je i pošten jer od kad ga je stekla nije imala razloga posumnjati da joj ne pripada pravo na posjed, pa ni iz razloga što u određenom periodu nije mogla ishoditi potrebnu suglasnost nadležnog tijela Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva zato što se postojanje uzajamnosti utvrđivalo po pojedinim regijama u Republici Austriji, a za Beč, odakle je tužiteljica, nije se mogla dobiti suglasnost bez statusa trajno nastanjenog stranca, jer time nije izgubila pravo na posjed. Pošten posjed nije izgubio tu kvalitetu niti time što je 2010. godine na predmetnoj nekretnini upisana zabilježba ovrhe protiv tuženika kao ovršenika jer ni time tužiteljica nije izgubila pravo na posjed nekretnine.

23. Zaključuje se da je tužiteljica nekretninu posjedovala u uvjerenju da ima pravo na posjed i iz činjenice da je radi renoviranja ruševine uložila novčana sredstva, što je vidljivo iz fotografija u spisu i iz iskaza svjedoka Draga Radolovića, a i iz okolnosti da se ova sporna čestica – zgrada nalazi u nizu zgrada koje pripadaju tužiteljici te čine funkcionalnu cjelinu koja se sastoji od prizemlja, kata i potkrovlja, kako je utvrđeno u Zapisniku ovoga suda St-103/18-565 od 19. veljače 2021. sačinjenom na licu mjesta. Prizemlje je u funkciji kotlovnice i skladište a na katu i potkrovlju se nalazi stan u kojem živi tužiteljica.

24. Stoga se utvrđuje da je neprekidnim samostalnim posjedovanjem k.č. br. 297/2 zgr., površine 133 m², upisane u zk. ul. 2215 k.o. Vižinada od 24. rujna 2001. do 24. rujna 2011. tužiteljica stekla pravo vlasništva dosjelošću, pa je prihvaćen i deklaratorni dio tužbenog zahtjeva.

25. Po odredbi čl. 154. st. 1. i 155. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/1991, 91/1992, 112/1999, 129/2000, 88/2001, 117/2003, 88/2005, 2/2007, 96/2008, 84/2008, 123/2008, 57/2011, 25/2013, 89/2014, 70/2019) tuženik je dužan nadoknaditi tužiteljici, koja je uspjela u sporu, parnične troškove za sastav tužbe, za zastupanje na ročištima 24. studenog 2021. i 22. veljače 2022, sve po 500,00 kn a za ročište od 8. veljače 2021. iznos od 250,00 kn i PDV 25% u iznosu od 437,50 kn (tbr. 7/1, 9/1, 9/2 i 42 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, Narodne novine broj 142/2012, 103/2014, 118/2014, 107/2015), ili ukupno 2.187,50 kn.

U Pazinu 7. travnja 2022.

Sutkinja
Adrijana Labinjan Skok

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

- tužiteljica pp
- tuženik pp

Broj zapisa: **eb309-27b4d**

Kontrolni broj: **00026-6ec70-eea3f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ADRIJANA LABINJAN SKOK, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.