



Republika Hrvatska
Općinski sud u Pazinu
Stalna služba u Bujama – Buie
Buje, Istarska 1

Repubblica di Croazia
Tribunale comunale di Pisino
Sezione distaccata di Buje – Buie
Via dell'Istria 1, 52460 Buie

Posl. br. P-50/2024-19

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

Općinski sud u Pazinu, Stalna služba u Bujama – Buie, po sutkinji Pavici Gulišiji Brečević, u pravnoj stvari tužiteljice SANJE BOSNIĆ iz Umaga, Zambratija, Siparska ulica – Via Sipar 21, OIB 35717515282, koju zastupa punomoćnik Dario Čehić, odvjetnik u Poreču, protiv tuženika Stečajna masa iza "UMAG GRADNJA" d.o.o. za građevinarstvo i usluge "u stečaju", OIB 35556268478, Poreč, Mateo Benussi Cio 8, zastupano po stečajnom upravitelju Draženu Ezgeta, OIB 62061046523, iz Poreča, Mateo Benussi Cio 8, kojeg zastupa punomoćnica Ingrid Roce Hrastić, odvjetnica u Rovinju, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon glavne rasprave zaključene 11. lipnja 2025. u prisutnosti punomoćnika stranaka, 25. srpnja 2025., objavio i

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"I. Utvrđuje se da je tužiteljica SANJA BOSNIĆ, OIB 35717515282 iz Umaga, Zambratija, Siparska ulica – Via Sipar 21, dosjelošću stekala pravo vlasništva na 4,80 m² 5. suvlasničkog djela nekretnine označene kao k.č.br. 2779/1, upisane u z.k.ul. 3586 k.o. Umag kao vlasništvo pravnog prednika tuženika stečajna masa „UMAG GRADNJA“ d.o.o. za građevinarstvo i usluge u stečaju, OIB 35556268478, Poreč, Mateo Benussi Cio 8.

II. Slijedom utvrđenja iz toč. I. ove presude, provesti će se u zemljišnim knjigama upis vlasništva na gore navedenoj nekretnini za korist tužiteljice."

II. Odbija se zahtjev tužiteljice za naknadu troškova postupka u cijelosti.

III. Nalaže se tužiteljici da tuženiku naknadi trošak postupka isplatom iznosa od 1.100,00 (tisućsto) eura sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 25. srpnja 2025. do isplate po stopi iz čl. 29. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/2005., 41/2008., 125/2011., 78/2015., 29/2018., 114/2022., 156/2022., 145/2023., 155/2023., dalje: ZOO/23) koja se određuje za svako polugodište,

uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja te godine, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 dana.

IV. U preostalom dijelu se odbija zahtjev tuženika za naknadu troškova postupka.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je 19. siječnja 2024 podnijela tužbu protiv tuženika radi utvrđenja prava vlasništva dosjelošću.

1. 1. U tužbi navodi da je od "Umag Gradnja" d.o.o. 2000. kupila dva stana u potkrovlju zgrade izgrađene na k. č. 2779/1 k. o. Umag, sa dvije drvarnice u podrumu. Oba ta stana su potom pri etažiranju iskazana u zemljišnoj knjizi kao "STAN 6", ukupne površine 102,38 m², međutim pogreškom pri etažiranju s tim stanom povezano je vlasništvo samo jedne drvarnice upisane kao „Prostorija br 10. drvarnica“ površine 4,68 m², dok je drvarnica označena kao „DRVARNICA 9“ površine 4,80 m², ostala upisano kao vlasništvo tuženika. Tužiteljica je ušla u posjed obje drvarnice koje je kupila 2000., pa tako i drvarnice iz tužbenog zahtjeva. Ugovorom o kupoprodaji od 23. veljače 2016. tužiteljica je prodala kupcima Janku Kastelicu i Mirjam Podgornik Kastelic dio svoje nekretnine - koji je tom prilikom označen kao "stan 6B" s drvarnicom, koji dolazi danas upisanim kao suvlasnički dio 23. Potom je Ugovorom o darovanju nekretnine od 6. studenog 2023. darovala Eduardu Bosniću "stan 6A" bez drvarnice. Tužiteljica je do danas ostala u posjedu preostale svoje drvarnice, koja je u zemljišnim knjigama ostala upisana kao 5. suvlasnički dio „DRVARNICA 9“ i još uvijek je uknjižena kao vlasništvo pravnog prednika tuženika "Umag Gradnja" d.o.o. Tužiteljica je od 2001. do danas u zakonitom, poštenom i savjesnom posjedu nekretnine koja je u zemljišnim knjigama označena kao 5. suvlasnički dio „DRVARNICA 9“ k. č. 2779/1 k.o. Umag. Razvidno je iz gore iznijetog da vlasništvo tužiteljice greškom nije upisano na 5. suvlasnički dio „DRVARNICA 9“ k. č. 2779/1 k.o. Umag, a koja je drvarnica zapravo bila i 2001. god., a i danas, u vlasništvu i posjedu tužiteljice – koja bi čak i primjenom odredaba o stjecanju vlasništva dosjelošću do danas postala vlasnicom citiranog djela nekretnine koju drži u posjedu bez prekida 23 godine. Stoga proizlazi da je tužiteljica na temelju zakona – dosjelošću, (čl. 159. i 160. u svezi čl. 18. st. 3. i 5. i čl. 388. st. 3. i 4. ZVDSP), stekla vlasništvo gore naznačene nekretnine, pa predlaže da sud prihvati tužbeni zahtjev u cijelosti.

2. U odgovoru na tužbu tuženik se usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. Tuženik je istakao prigovor promašene pasivne legitimacije, budući da ne dolazi više upisan vlasnikom nekretnine koja je predmet tužbe. Tužiteljica u tužbi tvrdi da je od „Umag Gradnja“ d.o.o. 2000. kupila dva stana u potkrovlju zgrade izgrađene na k. č. 2779/1 k. o. Umag, sa dvije drvarnice u podrumu. Oba stana da su potom pri etažiranju iskazana u zemljišnoj knjizi kao „STAN 6“, ukupne površine 102,38 m², ali da je pogreškom pri etažiranju s tim stanom povezano vlasništvo samo jedne drvarnice, dok da je drvarnica koja je predmet ovog spora ostala upisana kao vlasništvo tuženika. Tužiteljica da je ušla u posjed obje drvarnice koje da je kupila 2000. Tužiteljica da je u zakonitom, poštenom i savjesnom posjedu predmetne

drvarnice od 2001. do danas, pa da su ispunjene pretpostavke za stjecanje iste temeljem instituta dosjelošti. Tuženik je osporio sve navode iz tužbe tužiteljica. Osporio je da bi tužiteljica kupila dva stana i dvije drvarnice u zgradi sagrađenoj na k. č. 2779/1 k. o. Umag niti je to u tužbi dokazala. Iz povijesnog pregleda zk. ul. 3586 k. o. Umag proizlazi da je tužiteljica kupila jedan stan oznake 6, koji je potom etažirala i podijelila na dva stana. Nakon provedbe etažnog elaborata u zk. ul. 3586, k. č. 2779/1 k. o. Umag (za posebni dio oznake 23.Suvlasnički dio 800/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO E-23) pod brojem Z-1068/2006 od 24.02.2006. od stana oznake 6 nastala su dva stana i to stan oznake 6A površine 23,02 i stan oznake 6B površine 79,36 m². Drvarnica površine 4,68 m² (Prostorija br 10.) koju je tužiteljica nesporno bila kupila od tuženika 2001., povezana je sa stanom oznake 6B, dok stanu oznake 6A ne pripada nikakva drvarnica niti ju je tužiteljica kupila. Tužiteljica je potom prodala stan oznake 6B kojem je pripadala drvarnice, a stan oznake 6A je darovala Eduardu Bosniću. Slijedom navedenog, tuženik osporava i da bi tužiteljica od 2001. pa nadalje bila u posjedu drvarnice površine 4,80 m² upisane kao 5.Suvlasnički dio k. č. 2779/1 k. o. Umag, drvarnica 9, Prostorija broj 4 drvarnica podrum pov 4,80 m², kao i da bi njezin posjed bio zakonit, istinit i pošten te da bi bile ispunjene pretpostavke za stjecanje predmetne drvarnice dosjelošću. Tužiteljica je u posjedu drvarnice koja je predmet tužbe od prije par godina, kada joj je ključ bez ikakvog pravnog osnova dao Krešimir Skutari čiji je posjed predmetne drvarnice ukoliko je i postojao bio bespravan, odnosno nije bilo istinit, zakonit niti pošten. Krešimir Skutari je do prodaje bio upisan samo vlasnikom stana u predmetnoj zgradi označenog kao 19.Suvlasnički dio: 500/10000 kojem nije pripadala nikakva drvarnica. Dakle, niti je tužiteljica kupila predmetnu drvarnicu niti je bila u njezinom istinitom, zakonitom i poštenom posjedu počevši od 2001., pa nisu ispunjene uopće zakonske pretpostavke za stjecanje vlasništva predmetne drvarnice po bilo kojem pravnom osnovu. Tužiteljica je znala da nije vlasnica predmetne drvarnice, znala je da vlasnik nije niti obitelj Skutari, a i obitelj Skutari je znala da nisu vlasnici predmetne drvarnice. Tužiteljica se i pismeno obraćala stečajnom upravitelju tuženika vezano za predmetnu drvarnicu, što sve ukazuje na to da njezin posjed nije bio niti pošten te je znala da nije vlasnica iste. Na sve navedene okolnosti predlaže se u tijeku postupka provesti dokaz uvidom u zemljišnoknjižni izvadak za k. č. 2779/1 k. o. Umag koji se dostavlja u prilogu, povijesni pregled za zk. ul. 3586 k.o. Umag koji se dostavlja u prilogu, uvid u Ugovor o kupoprodaji kojim je tužiteljica kupila stan oznake 6 upisan kao 23.Suvlasnički dio: 800/10000 etažno vlasništvo (E-23) k. č. 2779/1 k. o. Umag, koji se predlaže da sud pribavi službenim putem od Zemljišnoknjižnog odjela Buje-Buie, saslušanje svjedoka Krešimira Skutari, Ane Skutari, Susanna Plisco Cvenček i saslušati parnične stranke. Slijedom navedenog tuženik predlaže da sud donese rješenje kojim će odbaciti tužbu tužiteljice zbog promašene pasivne legitimacija, odnosno podredno donijeti presudu kojom će odbiti u cijelosti tužbeni zahtjev tužiteljice kao neosnovan, te naložiti tužiteljici da tuženiku naknadi parnični trošak uvećan za zakonske zatezne kamate od donošenja odluke do isplate.

3. U podnesku od 30. travnja 2024. tužiteljica je navela da je predmetnu nekretninu nakon podnošenja tužbe u ovoj pravnoj stvari stekao Sadin Ahmetagić iz Ljubljane, Zadobrovska cesta 50. Predložila je da sud novom vlasniku dostavi tužbu te ga obavijesti o parnici u smislu čl. 211. Zakona o parničnom postupku. Očitujući se na navode tuženika iz odgovora na tužbu, navela je da je iz čl. 1. Predugovora od 8. studenog 2000. razvidno da ona od bivše "Umag gradnja" d.o.o. kupuje stan br. 6 i stan br. 7 u potkrovlju. Dakle, navodi da nije točno da je kupila jedan stan kako to tvrdi tuženik u svom odgovoru na tužbu, nego dva stana. Vlasništvo tuženika je ostalo

uknjiženo u zemljišnim knjigama zahvaljujući pukoj grešci kod izrade etažnog elaborata. Međutim, tužiteljica je još od 2000. u posjedu sporne drvarnice, koju je 2000. kupila od "Umag gradnja" d.o.o. Na spornom stanu je nakon što je u zemljišnim knjigama već bila provedena zabilježba spora iz ovog postupka u siječnju 2024. pod posl. br. Z-1337/2024, u ožujku 2024. pod posl. br. Z-4355/2024 provedena je uknjižba prava vlasništva u korist novog vlasnika Sadina Ahmetagića iz Ljubljane. Tužiteljica smatra da tuženik nepravilno ističe prigovor promašene pasivne legitimacije pa predlaže da sud slijedom rješenja ovog suda posl. br. Z-1337/2024 od 24. siječnja 2024., u skladu s odredbom čl. 86. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama nastavi postupak u ovoj parnici.

4. Na pripremnom ročištu održanom 7. listopada 2024. tužiteljica je ustrajala kod tvrdnje da je 2000. od tuženika kupila dva stana i dvije drvarnice u predmetnoj zgradi te da je ušla u posjed oba stana i obje drvarnice pa da je dosjelošću stekla vlasništvo i sporne drvarnice, makar uslijed greške u dovršavanju dokumentacije 2000. nije bila uknjižena kao njen vlasnik. Unatoč tome, tužiteljica je svejedno već 24 godine u nesmetanom posjedu sporne drvarnice te nitko nikada nije tvrdio da ta drvarnica njoj ne pripada.

4. 1. Tuženik je istaknuo da je prije nego što je na predmetnoj nekretnini upisana zabilježba ovog spora, na istoj pod posl. br. Z-17048/2023 od 19. rujna 2023. bila upisana zabilježba prodaje te nekretnine u stečajnom postupku na temelju čl. 90. Zakona o zemljišnim knjigama. Zato tuženik smatra da zabilježba ovog spora koja je upisana naknadno nema utjecaj u smislu u kojem to tvrdi tužiteljica. Tim više što je ista u međuvremenu brisana na temelju pravomoćnog rješenja o dosudi Trgovačkog suda u Pazinu. Trenutno je upisana isključivo zabilježba spora pod posl. br. Z-11066/2024 od 5. lipnja 2024. koji se vodi po tužbi tužiteljice protiv upisanog zemljišnoknjižnog vlasnika Sadina Ahmetagića pod posl. br. P-592/2024. Zato tuženik ustraje na prigovoru promašene pasivne legitimacije jer nije uknjižen vlasnikom predmetne nekretnine. Neovisno o istaknutom prigovoru promašene pasivne legitimacije, tuženik smatra da tužiteljica nije dokazala da je predmetnu drvarnicu stekla kupnjom. Također, tuženik smatra da nisu ispunjene niti pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću jer da tužiteljica nije u posjedu predmetne drvarnice od 2001. kao niti da je njezin posjed pošten, a niti samostalan. Smatra da je tužiteljica počevši od dana sklapanja ugovora o kupoprodaji znala da je na temelju i njega mogla biti uknjižena, a i uknjižena je vlasnicom jednog stana oznake 6 i njemu pripadajuće drvarnice. Tužiteljica nije dokazala da je u postupku etažiranja predmetne zgrade došlo do greške kako to ona tvrdi.

4. 2. Tužiteljica ne spori da je pod posl. br. Z-17048/2023 s prvenstvenim redom 19. rujna 2023. zabilježeno rješenje o prodaji nekretnina u pogledu sporne drvarnice, a koje je donijeto od strane Trgovačkog suda u Pazinu i koje prema odredbi čl. 247. Stečajnog zakona ima značaj rješenja o ovrsi. U tom spisu rješenje posl. br. St-3/2015-568 od 14. veljače 2024. odlučeno je o dosudi sporne nekretnine Sadinu Ahmetagiću pri čemu se sud u obrazloženju rješenja poziva na odredbe Ovršnog zakona o dosudi nekretnina. Na temelju tog rješenja je i provedena uknjižba prava vlasništva u korist Sadina Ahmetagića s prvenstvenim redom nakon zabilježbe spora ove parnice. Tužiteljica se poziva na sudsku praksu te na pravno shvaćanje sa sjednice Građanskog odjela Vrhovnog suda RH održane 22. veljače 2018., prema kojoj predmnijevani vlasnik nekretnine može uspješno štititi svoje pravo na predmetu ovrhe

kada u postupku dokaže da je bilo ovrhovotielj, bilo ovršenik bio nesavjestan, nepošten, odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo. Stoga smatra da je u ovom postupku potrebno utvrditi je li stečajni upravitelj tuženika prije pokretanja prodaje u predmetu St-3/2015 u studenom 2023. znao da tužiteljica ističe pravo u odnosu na spornu drvarnicu i da ona tu drvarnicu drži u posjedu.

5. U podnesku od 26. studenog 2024. tuženik ističe da je ubrzo nakon što je u stečajnom postupku koji se vodi nad tuženikom utvrđeno da je stečajni dužnik vlasnik predmetne nekretnine, tužiteljica stečajnom upravitelju tuženika nakon usmenog razgovora poslala e-mail 26. siječnja 2023. iz kojeg je razvidno da se i prije određivanja prodaje predmetne nekretnine od strane Trgovačkog suda u Pazinu tužiteljica pisano suglasila s prodajom predmetne nekretnine još e-mailom od 3. veljače 2023., dok je Trgovački sud u Pazinu odredio prodaju nekretnine sedam i pol mjeseci kasnije dana 19. rujna 2023. Čitavo vrijeme tužiteljica nije stečajnom upravitelju tuženika, a niti Trgovačkom sudu u Pazinu izjavila da bi ona bila vlasnica predmetne nekretnine, a kamoli da je dostavila ikakav dokument koji bi upućivao na taj zaključak. Ona ničime nije sporila pravo vlasništva tuženika na predmetnoj nekretnini, odnosno drvarnici.

6. U skladu s prijedlogom tužiteljice ovaj sud je obavijestio novog zemljišnoknjižnog vlasnika Sadina Ahmetagića o ovoj parnici u skladu s čl. 211. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/1991., 91/1992., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007., 84/2008., 123/2008., 57/2011., 148/2011., 25/2013., 89/2014., 70/2019., 80/2022., 114/2022. i 155/2023., u nastavku: ZPP.) te mu je u privitku dopisa od 19. srpnja 2024. dostavio tužbu i odgovor na tužbu s priložima i obavijestio ga o zakazanom pripremnom ročištu.

6. 1. Sadin Ahmetagić nije dao izjavu da želi sudjelovati u ovoj parnici u svojstvu umješaka.

7. U dokaznom postupku pročitani su predugovor (str. 5), potvrda (str. 6), izvadak iz zemljišne knjige (str. 7-15), ugovor o kupoprodaji nekretnine (str. 16-20), ugovor o darovanju nekretnine (str. 21-23), izvadak iz zemljišne knjige (str. 25-30), rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl. br. St-3/2015-568 od 14. veljače 2024. (str. 39-41), izvadak iz zemljišne knjige (str. 45-69), e-mail (str. 90-91), očitovanje na žalbu (str. 92-95), rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl. br. St-3/2015-580 od 12. ožujka 2024. (str. 96-101), izvadak iz zemljišne knjige (str. 102), e-mail (str. 105-106), rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl. br. St-3/2015-561 od 19. rujna 2023. (str. 107-108) i ugovor o kupoprodaji nekretnine (str. 115-122). Pored toga je izveden dokaz saslušanjem svjedokinje Susanne Plisco Cvenček na ročištu od 26. ožujka 2025. (str. 124-125), te svjedoka Marinka Utrobičića na ročištu od 11. lipnja 2025. (str. 127-130). Izvršen je uvid u ovosudni spis posl. br. P-592/2024.

7. 1. Odbijen je dokazni prijedlog tužiteljice predložen na ročištu glavne rasprave od 11. lipnja 2025. za izvođenje dokaza uvidom u ovosudni spis posl. br. Ovr-293/2024, odnosno dokaz čitanjem zapisnika i druge dokumentacije sadržane u tom spisu, na okolnosti uvođenja u posjed na predmetnoj nekretnini kupca Sadina Ahmetagića, jer utvrđivanja činjenica na navedene okolnosti nisu bitne za odlučivanje o sporu u ovoj pravnoj stvari. Osim toga, tužiteljica je taj dokaz predložila nakon zaključenja prethodnog postupka.

7. 2. Sud je odustao od saslušanja tužiteljice te svjedoka Nene Badalić i Eduarda Bosnića čije saslušanje je predložila tužiteljica. Naime, navedeni svjedoci, iako uredno pozvani radi njihova saslušanja na ročištima od 26. ožujka 2025. i 11. lipnja 2025., nisu opravdali svoj izostanak. Također, niti tužiteljica koja je uredno pozvana putem punomoćnika nije pristupila na ročišta od 26. ožujka 2025. i 11. lipnja 2025. radi saslušanja. Iako je njezin punomoćnik pokušao opravdati njezin izostanak navodeći da je s prvog ročišta izostala zbog neodgovodivih obiteljskih obaveza, a s drugog ročišta jer je morala voditi u bolnicu u Rijeku teško bolesnog brata Eduarda Bosnića (predloženog svjedoka), tužiteljica nije makar naknadno dostavila nikakav dokaz (primjerice liječničku dokumentaciju) kojim bi dokazala opravdanost svog izostanka.

7. 3. Tuženik je na ročištu od 4. prosinca 2024. odustao od saslušanja svjedoka Krešimira Skutari i Ane Skutari jer nije uspio pribaviti njihove adrese.

8. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

9. Predmet spora je zahtjev tužiteljice za utvrđenje da je dosjelošću stekla pravo vlasništva na 4,80 m² 5. Suvlasničkog dijela nekretnine oznake k. č. 2779/1 upisane u zk. ul. 3586 k. o. Umag, kao vlasništvo pravnog prednika tuženika UMAG GRADNJA d.o.o.

10. Između stranaka nije sporno da je tužiteljica od pravnog prednika tuženika UMAG GRADNJA d.o.o. na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 8. studenog 2021. stekla pravo vlasništva STAN 6 u zgradi u Umagu, pozioi 2, sagrađena na k. č. 2779/1 k. o. Umag. Nije sporno da je tijekom ovog postupka došlo do promjene vlasništva upisanog u zemljišnoj knjizi na predmetnom posebnom dijelu 5. Suvlasničkog dijela nekretnine oznake k. č. 2779/1 k. o. Umag, nakon što je prodan na javnoj dražbi određenoj u sudskom postupku posl. br. St-3/2015 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu, a kojeg je kupio Sadin Ahmetagić iz Republike Slovenije, Ljubljana, Zadobrovska cesta 50.

11. Sporno je, je li tužiteljica osim tog stana kupila još jedan stan (STAN 7) u potkrovlju predmetne zgrade te je li joj pripala samo jedna drvarnica upisana kao "Prostorija br. 10 drvarnica" površine 4,68 m² ili i drvarnica označena kao "DRVARNICA 9" površine 4,80 m² koja je nakon etažiranja zgrade ostala upisana kao vlasništvo tuženika. Nadalje, sporno je, je li tužiteljica dosjelošću stekla pravo vlasništva "DRVARNICE 9". Sporna je i pasivna legitimacija tuženika.

12. Prije svega, sud ocjenjuje tuženikov prigovor promašene pasivne legitimacije neosnovanim. Naime, nije sporno da tuženik, odnosno da pravni prednik tuženika više nije upisan kao vlasnik predmetne drvarnice jer je tijekom ovog postupka vlasnikom postao Sadin Ahmetagić kupnjom na javnoj dražbi oglašenoj u predmetu St-3/2015 Trgovačkog suda u Pazinu. Međutim, u trenutku kada je Sadin Ahmetagić postao vlasnikom u zemljišnoj knjizi je bila upisana zabilježba predmetnog spora.

12. 1. Prema čl. 86. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 63/19., 128/22. i 155/23., koji je bio na snazi u vrijeme zabilježbe spora, u nastavku: ZZK), zabilježba spora je upis kojim se čini vidljivim da se glede knjižnoga prava vodi pred sudom ili drugim nadležnim tijelom postupak čiji bi ishod mogao utjecati na

uknjižbu, pripadanje, postojanje, opseg, sadržaj ili opterećenje toga prava. Zabilježba spora ima učinak da pravomoćna odluka donesena povodom tužbe djeluje protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava nakon što je prijedlog za zabilježbu spora zaprimljen kod zemljišno-knjižnog suda. Isto vrijedi i kad je zabilježbom spora učinjeno vidljivim da se vodi postupak pred drugim nadležnim tijelom o čijem ishodu ovisi knjižno pravo (st. 2. tog čl.).

12. 2 Stoga u parnicama tijekom kojih se otuđi nekretnina trećoj osobi, a u zemljišnoj knjizi je zabilježen spor ta promjena vlasnika ne utječe na osnovanost tužbenog zahtjeva u skladu s citiranom odredbom čl. 86. ZZK-a. Prema tome tuženik je pasivno legitimiran u ovom sporu jer je u trenutku podnošenja tužbe bio upisan kao vlasnik predmetne nekretnine.

13. Čitanjem predugovora od 8. studenog 2000. kojeg su sklopili pravni prednik tuženika UMAG GRADNJA d.o.o. kao prodavatelj i tužiteljica Sanja Bosnić kao kupac, utvrđeno je da je ugovoreno da pravni prednik tuženika prodaje tužiteljici stan br. 6 i stan br. 7 u potkrovlju zgrade izgrađene na k. č. 2779/1 k. o. Umag, ostavu broj 6 i ostavu broj 7 u podrumu i pripadajuće zajedničke prostorije u zgradi, a koje će se utvrditi etažnim elaboratom. Određeno je da će se kupoprodajni ugovor između stranaka sklopiti po isplati ukupno ugovorene cijene prodavatelju.

14. Čitanjem ugovora o kupoprodaji nekretnine od 8. studenog 2001. utvrđeno je da su UMAG GRADNJA d.o.o. kao prodavatelj i tužiteljica Sanja Bosnić kao kupac ugovorili prodaju posebnog dijela stambeno-poslovnog objekta u Umagu, Ulica Pozioi 2 koji je sagrađen na k. č. 2779/1, upisan u zk. ul. 3586 k. o. Umag te da se posebni dio koji je predmet kupoprodaje nalazi u potkrovlju i podrumu objekta, a u elaboratu za etažnu uknjižbu vlasništva da je označen kao STAN 6 sa drvarnicom br. 10 od 4,68 m².

15. Iz potvrde od 14. ožujka 2003. proizlazi da je tužiteljica isplatila pravnom predniku tuženika UMAG GRADNJA d.o.o. ugovorenu cijenu iz čl. 2. kupoprodajnog ugovora.

16. Čitanjem ugovora o kupoprodaji od 23. veljače 2016. utvrđeno je da je tužiteljica prodala kupcima Janku Kastelicu i Mirjam Podgornik Kastelic dio svoje nekretnine koji je tom prilikom označen kao "STAN 6B" s drvarnicom koji danas dolazi upisan kao Suvlasnički dio 23.

17. Iz ugovora o darovanju nekretnine od 6. studenog 2023. utvrđeno je da je tužiteljica darovala Eduardu Bosniću "STAN 6A" bez drvarnice.

18. Čitanjem izvatka iz zemljišne knjige, kao i povijesnog izvatka iz zemljišne knjige utvrđeno je da je trenutno kao vlasnik predmetnog posebnog dijela 5. Suvlasničkog dijela: 50/10000 etažno vlasništvo (E-5), DRVARNICA 9 upisan Sadin Ahmetagić, a da je u trenutku podnošenja predmetne tužbe bio upisan pravni prednik tuženika UMAG GRADNJA d.o.o.

19. Uvidom u spis predmeta posl. br. P-592/2024 utvrđeno je da je tužiteljica podnijela tužbu protiv tuženika Sadina Ahmetagića (novog vlasnika) radi utvrđenja prava vlasništva dosjelošću na predmetnoj nekretnini.

20. Iz iskaza svjedokinje Susanne Plisco Cvenček proizlazi da poznaje tužiteljicu jer su otprilike u isto vrijeme 2001. postale suvlasnice u zgradi u Umagu na adresi Pozioi 2. Ona je kupila poslovni prostor, a tužiteljica je kupila jedan stan u potkrovlju. Etažiranjem je tužiteljica dobila kasnije dva stana u potkrovlju, jednako kao što je i treća osoba koja je kupila drugi stan u potkrovlju također dobila dva stana etažiranjem. Tužiteljica je koristila jednu drvarnicu od trenutka kada je kupila stan. Jedan veći stan koji je nastao etažiranjem ona je prodala Mirjam Podgornik Kastelic, zajedno s tom drvarnicom. Svjedokinja ta saznanja ima od ostalih suvlasnika s obzirom na to da je 2022. postala upraviteljica zgrade. Drvarnicu broj 9 koristi Eduard Bosnić, brat tužiteljice od trenutka kada je suvlasnica u zgradi po imenu Ana Skutari tužiteljici dala ključeve drvarnice broj 9. Ona je te ključeve dala tužiteljici jer je prodala svoj stan, a ostala joj je drvarnica koja joj više nije bila potrebna, dok je tužiteljica ostala bez svoje drvarnice te ju je zamolila da tu drvarnicu ona koristi. Ne zna koje godine je Ana Skutari predala ključeve drvarnice 9 tužiteljici. Eduard Bosnić je postao vlasnik manjeg stana tužiteljice nekoliko mjeseci prije davanja iskaza (dala je iskaz 26. ožujka 2025.). Kada je svjedokinja postala upraviteljica zgrade 2022. i održala sastanak sa suvlasnicima zgrade, pitala je tko koristi drvarnicu 9. Nitko se nije javio da koristi pa tako ni Eduard Bosnić. Ona je kasnije saznala da on koristi tu drvarnicu te je ona to morala prijaviti stečajnom upravitelju tuženika jer je ona bila van stečajne mase. Nakon toga joj je Eduard Bosnić rekao da će joj predati ključeve drvarnice, ali se nakon toga predomislio. Ona osobno nikada nije vidjela tužiteljicu da koristi drvarnicu broj 9. Sve ono što zna saznala je od suvlasnika zgrade. Ne zna točan datum kada je Ana Skutari predala ključeve drvarnice broj 9 Eduardu Bosniću. Misli da nije to bilo odmah kada je ona prodala svoj stan, nego kasnije. Nema saznanja je li Eduard Bosnić dobio ključeve drvarnice broj 9 u trenutku kada je tužiteljica prodala svoj veći stan. Ana Skutari je znala da je ona vlasnica samo jedne drvarnice iako je etažiranjem dobila dva stana od prvotnog jednog kupljenog, zato ona i nije mogla prodati gospodinu Ahmetagiću svoj drugi stan s drvarnicom, nego bez nje. Njoj je to ispričao Sadin Ahmetagić. Rekao joj je da su ga prevarili jer mu je u trenutku kupnje stana otac Ane Skutari pokazao tu drvarnicu, a kasnije ju nije dobio. Svjedokinja nije vidjela da Ana Skutari koristi drvarnicu broj 9. Ona joj je samo pokazala tu drvarnicu jednom prilikom u kolovozu 2022., kada je svjedokinja u svojstvu vlasnice agencije za prodaju nekretnina pokazivala kupcima stan koji je tada prodala. U toj drvarnici je 2004., 2005. vidjela bivšeg supruga Ane Skutari. Vidjela je u zgradi direktora tvrtke UMAG GRADNJA, danas pokojnog Sulejmana Nadarevića, jer je on bio investitor, a u zgradi se održavao sastanak obrtnika čiji je on bio predsjednik. Nije vidjela da je netko iz tvrtke UMAG GRADNJA koristio drvarnicu broj 9. Drvarnica 9 se nalazi bliže arhivi koja je u zasebnoj etažnoj jedinici. Svjedokinja je 2022. kada je postala upraviteljica zgrade saznala da je tvrtka UMAG GRADNJA vlasnik neke drvarnice u predmetnoj zgradi.

21. Iz iskaza svjedoka Marinka Utrobičića proizlazi da je on bio tajnik udruženja obrtnika kada se započela gradnja predmetne obrtničke zgrade na adresi Umag, Pozioi, u kojoj se nalazi sporna drvarnica. Poznaje tužiteljicu dugi niz godina te ima saznanja da su ona i njezin brat u toj zgradi svaki kupili po jedan mali stan. On ne zna gdje se stan Sanje Bosnić točno nalazi u toj zgradi, da li u prizemlju, na katu ili u potkrovlju. Budući da je on prijatelj Sulejmana Nadarevića koji je bio direktor tvrtke UMAG GRADNJA koja je gradila tu zgradu i ujedno predsjednik obrtnika Bujštine, on je jednom prilikom bio prisutan, a to je bilo otprilike pola godine od kada se Sanja Bosnić uselila u svoj stan, da je ona pitala Sulejmana Nadarevića kada će joj prepisati

ostavu. Tada ju je on upitao pa zar nije u posjedu ostave i da će se to riješiti. On mu je pričao da ga je ona više puta tražila da riješe pitanje te ostave, čak i u njegovom prisustvu više puta. Govorila je da ta ostava nije ušla u etažni elaborat. Sanja Bosnić mu je pokazivala i nacrt ugovora u kojem je pisalo da dobiva i ostavu. On se na to zainteresirao pa je komunicirao s odvjetnikom Rupena koji je radio ugovor o kupoprodaji stanova te ga je pitao zašto ostava tužiteljice nije ušla u sastav stana, na što mu je on odgovorio da ostava nije ušla u etažni elaborat. Sulejman Nadarević više nije živ, umro je prije 15ak godina. Poznato mu je da predmetna zgrada nije bila napravljena u skladu s građevinskom dozvolom pa je bilo nekih problema u vezi legalizacije. Ne zna jesu li vlasnici stanova imali problema za upis svog vlasništva zbog spomenutih problema s legalizacijom zgrade. Stečajni postupak iza tuženika je pokrenut 7-8 mjeseci nakon smrti direktora i vlasnika Sulejmana Nadarevića. To zna jer ga je njegova kćerka tražila da preuzme zastupanje firme, ali je on to odbio. Nije pregledao nikakvu dokumentaciju vezano za drvarnicu Sanje Bosnić.

22. Sud prihvaća iskaz svjedokinje Susanne Plisco Cvenček kao istinit jer je ista iskazivala uvjerljivo i neproturječno te u skladu s ispravama u spisu. Svoja saznanja je svjedokinja stekla od suvlasnika predmetne zgrade jer je ona 2022. postala upraviteljica zgrade, a osim toga 2001. je ona kupila poslovni prostor u predmetnoj zgradi, otprilike u isto vrijeme kada je tužiteljica kupila stan u potkrovlju. Sud načelno prihvaća istinitim iskaz svjedoka Marinka Utrobičića iako isti nema neposrednih saznanja o tome je li tužiteljica bila u posjedu (ako da, od kada) predmetne drvarnice jer je on iskazao samo da je čuo da je tužiteljica tražila od Sulejmana Nadarevića da joj prepíše ostavu koja nije ušla u etažni elaborat i da je on rekao da će se to riješiti. Međutim, svjedok čak ne zna točno gdje se nalazi stan tužiteljice u toj zgradi.

23. Tužiteljica na kojoj je bio teret dokazivanja da je dosjelošću stekla pravo vlasništva na predmetnoj drvarnici, nije pristupila sudu kada je pozvana radi saslušanja (na dva ročišta), a nije opravdala svoj izostanak pa je sud odustao od provođenja dokaza njezinim saslušanjem odbivši prijedlog njezina punomoćnika da je sud i po treći put poziva na ročište radi saslušanja (pobliže u t. 7. 2. obrazloženja).

24. Na temelju materijalnih dokaza u spisu te izvedenih personalnih dokaza utvrđeno je:

- da je tužiteljica od pravnog prednika tuženika tvrtke UMAG GRADNJA d.o.o. 2001. kupila STAN 6 upisan kao 23. Suvlasnički dio: 800/10000 etažno vlasništvo (E-23) nekretnine oznake k. č. 2779/1 k. o. Umag koji je potom etažirala i podijelila na dva stana;

- nakon provedbe etažnog elaborata u zk. ul. 3586 za k. č. 2779/1 k. o. Umag (za posebni dio oznake 23. Suvlasnički dio 800/10000 etažno vlasništvo (E-23)) pod brojem Z-1068/2006 od 24. veljače 2006. od stana oznake 6 (STAN 6) nastala su dva stana i to stan oznake 6A površine 23,02m² i stan oznake 6B površine 79,36 m²;

- da je tužiteljica prilikom kupnje stana od pravnog prednika tuženika kupila drvarnicu površine 4,68 m² (prostorija br. 10) koja je povezana sa stanom oznake 6B;

- da stanu oznake 6A ne pripada nikakva drvarnica;

- da je tužiteljica prodala Janku Kastelicu i Mirjam Podgornik Kastelic stan oznake 6B kojem je pripadala drvarnica, a stan oznake 6A je darovala Eduardu Bosniću;

- da je tužiteljica koristila jednu drvarnicu od trenutka kada je kupila stan;

- da spornu drvarnicu br. 9 koristio Eduard Bosnić, tužiteljičin brat, a da je tužiteljica ključeve od te drvarnice dobila od Ane Skutari koja je koristila tu drvarnicu dok je bila vlasnica stana u toj zgradi (jer je i ona etažiranjem dobila dva stana i jednu drvarnicu);

- da je predmetna drvarnica predana u posjed novom vlasniku Sadinu Ahmetagiću 14. travnja 2025. provedbom rješenja Trgovačkog suda u pazinu posl. br. St-3/2015 od 12. ožujka 2024.;

- da saslušani svjedoci nikada nisu vidjeli tužiteljicu da koristi drvarnicu br. 9.

25. Jedan od načina stjecanja prava vlasništva predstavlja pravni institut dosjeloosti na kojem tužiteljica zasniva svoj tužbeni zahtjev. Dosjelost je stjecanje prava vlasništva neke stvari njezinim neprekidnim, samostalnim posjedovanjem kroz zakonom određeno vrijeme. Time se višegodišnjem posjedovnom stanju priznaje vlasničkopravni učinak čime se uklanja razlika između faktičnog i pravnog.

25. 1. U skladu s čl. 159. st. 1. Zakon 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) 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 nekretnine zakonit, istinit i pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (čl. 159. st. 2. ZV-a). Samostalni posjednik nekretnine kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja (čl. 159. st. 3. ZV-a). U skladu s čl. 18. st. 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 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 (čl. 18. st. 2. ZV-a). 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 (čl. 18. st. 3. ZV-a).

26. Tužiteljica nije dokazala da je ona bila u posjedu predmetne drvarnice 9 (površine 4,80 m²) od 2001. kada je kupila stan od pravnog prednika tuženika, kao i da bi njezin posjed bio zakonit, istinit i pošten te da bi bile ispunjene pretpostavke za stjecanje predmetne drvarnice dosjelošću.

26. 1. Naime, utvrđeno je da je tužiteljica u posjedu predmetne drvarnice unazad nekoliko godina kada joj je ključ bez ikakvog pravnog osnova dala Ana Skutari, odnosno obitelj Skutari. Prema tome, tužiteljičin posjed nije bio istinit, zakonit niti pošten. Obitelj Skutari, odnosno Krešimir Skutari je do prodaje bio upisan vlasnikom stana u predmetnoj zgradi oznake 19. Suvlasnički dio 500/10000 kojem nije pripadala nikakva drvarnica. Prije nego je dobila ključ predmetne drvarnice od obitelji Skutari, tužiteljica uopće nije bila u posjedu te drvarnice. Navedeno proizlazi iz iskaza svjedokinje Susanne Plisco Cvenček, a na tužiteljici je bio teret da dokaže suprotno. Dakle, tužiteljica nije kupila predmetnu drvarnicu, a niti je bila u njezinom istinitom i poštenom posjedu od 2001. kako tvrdi. Tužiteljica je znala da nije vlasnica predmetne

drvarnice. Da je tome tako razvidno je iz e-mailova koje je tužiteljica upućivala stečajnom upravitelju tuženika vezano za predmetnu drvarnicu što sve ukazuje na to da njezin posjed nije bio pošten te da je znala da nije vlasnica iste. Naime, i svjedok Marinko Utrobičić iskazao da je tužiteljica u njegovoj prisutnosti tražila od direktora pravnog prednika tuženika da joj prepíše ostavu i da je on obećao da će to riješiti. Dakle, tužiteljica je znala da joj ne pripada pravo na posjed predmetne drvarnice.

27. Jedno od načela parničnog postupka je načelo stranačke istine, što znači da sud utvrđuje odlučne i sporne činjenice na temelju dokaza koje su mu stranke ponudile - čl. 7. ZPP-a. Stranke su te koje imaju obvezu dokazati istinitost iznesenih tvrdnji, pa ako u tome ne uspiju, njihov zahtjev za pružanjem pravne zaštite će sud odbiti, odnosno prigovor istaknut zahtjevu suprotne stranke neće prihvatiti. Osim toga, pravilo o teretu dokazivanja sadržano u čl. 221.a. ZPP-a obvezuje sud uzeti u obzir kao nedokazanu onu tvrdnju za čiju istinitost stranaka, koja se na nju poziva, nije bila u stanju pružiti sudu dovoljno odgovarajućih dokaznih sredstava.

27. 1. S obzirom na to da tužiteljica nije uspjela dokazati (nije pristupila sudu radi davanja iskaza niti su to učinili svjedoci čije je saslušanje predložila osim svjedoka Marinka Utrobičića) da je predmetnu drvarnicu posjedovala od 2001. kada je kupila stan u predmetnoj zgradi, niti kada je i počela koristiti tu drvarnicu kada joj je obitelj Skutari predala ključeve unazad nekoliko godina (kada su prodali svoj stan, a koristili su tu drvarnicu iako im nije pripadala) da je bila pošten posjednik, jer je znala da joj ne pripada pravo na posjed, u skladu s načelom tereta dokazivanja, sud uzima nedokazanim tvrdnje tužiteljice da je dugogodišnjim posjedovanjem predmetne drvarnice i to zakonitim, istinitim i poštenim posjedom stekla dosjelošću pravo vlasništva sporne drvarnice.

28. Slijedom navedenog, sud je odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan te je odlučio kao u t. I. izreke presude.

29. Obje stranke su zatražile naknadu troškova postupka.

30. Na temelju čl. 154. st. 1. ZPP-a, stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna je protivnoj stranci naknaditi parnične troškove pa je tužiteljica dužna tuženiku naknaditi troškove postupka. Na temelju čl. 155. st. 1. ZPP-a sud će prilikom odlučivanja o troškovima postupka stranci odrediti naknadu samo onih troškova koji su bili potrebni za vođenje postupka.

31. Tuženik je zatražio naknadu troškova postupka na ime sastava odgovora na tužbu, sastava podneska od 26. studenog 2024., zastupanje na ročištima od 7. listopada 2024., 4. prosinca 2024., 26. ožujka 2025. i 11. lipnja 2025., za svaku radnju po 200,00 eura, ukupno 1.200,00 eura uvećano za zatezne kamate prema čl. 29. st. 2. ZOO-a počevši od dana donošenja odluke do isplate.

31. 1. U skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine", broj 138/23., dalje: OT) i čl. 155. ZPP-a, te vrijednosti predmeta spora od 1.460,00 eura, tuženiku su priznati troškovi zastupanja prilikom sastava odgovora na tužbu u visini 100 bodova prema Tbr. 8/1 OT, sastava obrazloženog podnesaka od 26. studenog 2024. u visini 100 bodova prema Tbr. 8/1 OT, zastupanja na ročištu od 4. prosinca 2024. u visini 50 bodova prema Tbr. 9/2 OT jer se na tom

ročištu raspravljalo samo o procesnim pitanjima te za zastupanje na ročištima od 7. listopada 2024., 25. ožujka 2025. i 11. lipnja 2025. za svaku radnju po 100 bodova prema Tbr. 9/1 OT ili ukupno 550 bodova što u skladu s Tbr. 54 OT sveukupno iznosi 1.100,00 eura.

32. Slijedom navedenog naloženo je tužiteljici da tuženiku naknadi troškove postupka u iznosu 1.100,00 eura sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 25. srpnja 2025. do isplate po stopi iz čl. 29. st. 2. ZOO-a, dok je u preostalom dijelu zahtjev tuženika za naknadu troškova odbijen kao neosnovan.

33. Tužiteljici koja je izgubila parnicu ne pripada pravo na parnični trošak.

U Bujama 25. srpnja 2025.

Sutkinja
Pavica Gulišija Brečević

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba nadležnom županijskom sudu. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku 15 dana od dostave presude.

DNA:

1. tužiteljici p. p.
2. tuženiku p.p.

Broj zapisa: **9-3087a-a2421**

Kontrolni broj: **0ad47-d30e0-62f10**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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, **Općinski sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.