



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj: 4. P – 784/2022-20

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 Rijeci, u ime Republike Hrvatske, po sucu pojedincu Nataši Malvich, u pravnoj stvari tužitelja Stečajna masa iza PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Rijeka, Zagrebačka 16, OIB: 55984234779, kojeg zastupa punomoćnik Duje Žagar, odvjetnik u Rijeci, Fiorello La Guardia 14, protiv tuženika EDIN DELIBEGOVIĆ iz Matulja, Put Pubovo br. 3, OIB: 55110047297, kojeg zastupa punomoćnica Maja Gašić, odvjetnica u Zajedničkom odvjetničkom uredu Poldan, Gatara, Vižintin, Komorski, Ilić i Fruk Morina u Rijeci, Jadranski trg 4/II, radi predaje u posjed nekretnine, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 2. veljače 2024., u prisutnosti stečajnog upravitelja tužitelja, punomoćnika tužitelja, tuženika i punomoćnice tuženika, 14. ožujka 2024.,

p r e s u d i o j e

I. Nalaže se tuženiku da tužitelju preda u posjed nekretninu k.č.br 5769/1, u naravi kuća i dvorište površine 1299 m², Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), Stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, kupaone, tri sobe, dva balkona, površine 109,50m², sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10m², što sveukupno čini 138,60 m², sve upisano u zk.ul. 4627, k.o. Kastav, slobodnu od stvari i osoba u roku od 15 (petnaest) dana.

II. Nalaže se tuženiku da naknadi tužitelju prouzročeni parnični trošak od 1.106,18 EUR u roku od 15 (petnaest) dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 14.12.2022. podnio tužbu radi predaje u posjed nekretnine koja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka nosi sljedeću oznaku: - k.č.br 5769/1, u naravi kuća i dvorište površine 1299 m², Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), Stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, kupaoone, tri sobe, dva balkona, površine 109,50m², sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10m², što sveukupno čini 138,60 m², sve upisano u zk.ul. 4627, k.o. Kastav. Tužitelj je stečajna masa iza društva PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci St-299/18 od 14. svibnja 2018.. Tužitelj je upisani vlasnik nekretnine. Nakon imenovanja, stečajni upravitelj je izvršio pregled imovine stečajnog dužnika te utvrdio da nekretninu u vlasništvu tužitelja u svom posjedu drži tuženik. Stečajni upravitelj je pozvao tuženika da se očituje na temelju koje pravne osnove drži nekretninu u posjedu, pa je tuženik stečajnom upravitelju dostavio presudu Općinskog suda u Rijeci P-524/2013 od 14. srpnja 2014. kojom se nalaže tužitelju da s tuženikom sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine, a u protivnom će presuda zamijeniti ugovor. Iz presude se može utvrditi da se tuženik obvezao tužitelju isplatiti kupoprodajnu cijenu od 100.000,00 EUR. Tuženik nije izvršio svoje obveze iz presude, odnosno nikada nije izvršio uplatu kupoprodajne cijene tužitelju. Čl. 9. ugovora, kojeg zamjenjuje presuda, stranke su ugovorile da će kupac - ovdje tuženik - stupiti u posjed nekretnine s danom konačne isplate. Iz toga proizlazi da je tuženik stupio u posjed nekretnine protivno ugovoru, odnosno da tuženik nekretninu drži u posjedu bez pravne osnove. Ističe i prigovor zastare na zahtjev tuženika koji proistječe iz presude. Tužitelj kao vlasnik nekretnine, sukladno čl. 162. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima vlasničkom tužbom traži od nevlasnika koji bez pravne osnove drži posjed tuđe stvar predaju te stvari. Predložio je prihvaćanje tužbenog zahtjeva.

2. Tuženik je podnio odgovor na tužbu. Osporio je tužbeni zahtjev. Uvidom u činjenične navode tužbe, kao i uvidom u presudu Općinskog suda u Rijeci, posl. br. P-524/2013 od 14. srpnja 2014. vidljivo je da je upravo tužitelj taj koji nije postupio po presudi, a ne tuženik. Odredbom čl. 4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine određeno je slijedeće: Ugovorne strane suglasno utvrđuju, a kupac se obvezuje isplatu kupoprodajne cijene izvršiti na slijedeći način: - Iznos od 10.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate kupac je na ime kapare kao odustatnine isplatio prodavatelju i to na račun poduzeća ZOLD d.o.o., a sve temeljem Sporazuma od 7.12.2009.; - Prvi dio kupovine u iznosu od 10.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate kupac je isplatio prodavatelju na žiro-račun poduzeća ZOLD d.o.o., a sve temeljem Sporazuma od 07.12.2009.; - Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 80.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate kupac se obvezuje isplatiti prodavatelju u roku od 30 dana nakon što zaprimi pismo namjere Erste&Steiermarkische bank d.d. u kojem ga banka obavještava o visini iznosa potrebnog za uplatu i skidanje založnog prava kojim banka osigurava svoju tražbinu na spomenutim nekretninama, a sve na žiro račun banke broj: 2402006-1031262160 sa pozivom na broj: 05 26010005-5103224553. Naime, tužitelj nikada nije tuženiku dostavio pismo namjere od Erste&Steiermarkische bank d.d., niti je tuženik dobio podatak o visini iznosa potrebnog za skidanje založnog prava na nekretnini, dok je tuženik svoje obveze uredno ispunio. Navedeno također proizlazi i iz obrazloženja presude Općinskog suda u Rijeci, posl. br. P-524/2013 od 14. srpnja 2013.. Iz

dostavljenog zemljišnoknjižnog izvotka evidentno je da je založno pravo i dalje upisano. Tužitelj nije dokazao da se nekretnina nalazi u tuženikovom posjedu. Predložio je odbijanje tužbenog zahtjeva.

3. Predmet spora je zahtjev tužitelja kao vlasnika da mu tuženik kao nevlasnik preda u posjed nekretninu k.č.br 5769/1, u naravi kuća i dvorište površine 1299 m², Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10), Stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, kupaoone, tri sobe, dva balkona, površine 109,50m², sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10 m², što sveukupno čini 138,60 m², sve upisano u zk.ul. 4627, k.o. Kastav, koju drži bez pravne osnove.

4. Tijekom postupka je postalo nesporno da je tuženik u posjedu nekretnine (iskaz tuženika na str. 68 spisa), a da nekretnina u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci dolazi upisana kao vlasništvo tužitelja nije niti bilo sporno.

5. Među strankama je sporno da li tuženik drži nekretninu u posjedu bez pravne osnove, te da li ju je dužan predati tužitelju.

6. Radi utvrđivanja spornih i odlučnih činjenica sud je proveo dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu i saslušanjem stranaka - stečajnog upravitelja tužitelja Dubravke Stašić (list 66-67 spisa) i tuženika (list 68-69 spisa), te svjedoka Igora Petrić (list 52 spisa), Ivane Žuklić (list 54 spisa) i Ane Begić (list 53 spisa) na okolnost sklapanja kupoprodajnog ugovora. Te dokaze sud je cijenio svakog zasebno kao i sve dokaze zajedno u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku (dalje: ZPP-a, "Narodne novine" broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07–Odluka USRH, 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 25/13., 89/14., 70/19. i 80/22.) te je zaključio da je tužbeni zahtjev osnovan.

7. Na temelju provedenog dokaznog postupka sud je zaključio da je između stranaka sklopljen ugovor o kupoprodaji nekretnine jer je presudom Općinskog suda u Rijeci P-524/2013 od 14. srpnja 2014. ovdje tužitelju naloženo da sa ovdje tuženikom sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine, jer će u protivnom ugovor zamijeniti presuda (str. 9-13 spisa). Radi se o presudi koja je donesena dok tužitelj nije bio društvo u stečaju. U čl. 4. ugovora/presude je opisana dinamika isplate kupoprodajne cijene. Tako proizlazi da je tuženik isplatio manji dio cijene od 20.000,00 EUR i to na ime kapare kao odustatnine 10.000,00 EUR te na ime dijela kupovnine daljnjih 10.000,00 EUR. Nesporno je da tuženik nije isplatio preostalih 80.000,00 EUR, jer se nije ostvario uvjet za tu isplatu jer do danas nije zaprimio pismo namjere Erste&Steiermärkische banke d.d. o visini potrebnog iznosa radi skidanja založnog prava kojim je nekretnina opterećena.

8. Neovisno o tome što tuženik nije zaprimio pismo namjere Erste&Steiermärkische banke d.d. o visini potrebnog iznosa za brisanje založnog prava kojim je nekretnina opterećena, i neovisno o tome što je tuženik u posjedu nekretnine duži niz godina, zaključak je suda da tuženik ipak nema pravo na posjed nekretnine u ovom trenutku. To iz razloga što je samim ugovorom/presudom određeno da u posjed kupljenih nekretnina kupac stupa sa danom konačne isplate cijene, a konačna isplata cijene nije još izvršena.

9. Materijalno pravo koje valja ovdje primijeniti su odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZVDSP-a "Narodne novine" br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst) koje propisuju: - u odredbi čl. 161. st. 1. i 2.: (1) Vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari; (2)

Vlasnikovo pravo iz stavka 1. ovoga članka ne zastarijeva, ako zakonom nije što drugo određeno; - u odredbi čl. 162. st. 1.: (1) Da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

10. S obzirom da je tuženik u posjedu nekretnine iako nije isplatio u cijelosti kupoprodajnu cijenu, to se isti u posjedu nalazi bez pravne osnove i protivno odredbi čl. 9. st. 1. ugovora, slijedom čega je sud primjenom odredbe čl. 161. st. 1. i 2. te odredbe čl. 162. st. 1. ZVDSP-a, donio odluku sukladno točki I. izreke presude.

11. Odluku o parničnom trošku sud je donio na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a. Tužitelj je u cijelosti uspio u sporu. Parnični trošak tužitelja odnosi se na trošak zastupanja po Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (dalje: Tarifa) koji se sastoji od sljedećeg troška:

- sastav tužbe od 14.12.2022. od 200,00 eur (tbr. 8. t. 1.);
- pristup na ročišta 4.5.2023. 15.11.2023. i 2.2.2024. u iznosima od 200,00 eur za svako, ukupno 600,00 eur (tbr. 9. t. 1.);
- trošak PDV-a (25%) od 200,00 eur, ukupno 1.000,00 eur.

Tužitelju je priznat i trošak sudske pristojbe za tužbu od 53,09 eur i presudu od 53,09 eur sukladno Zakonu o sudskim pristojbama.

12. Slijedom navedenog, sud je tužitelju priznao ukupno zatraženi parnični trošak od 1.106,18 eur, te obvezao tuženika na isplatu tog troška tužitelju sukladno točki II. izreke presude.

13. Slijedom svega iznijetoga, sud je donio odluke kao u izreci presude.

Rijeka, 14. ožujka 2024.

Sudac
Nataša Malvich

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave, a u slučaju da nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi, osim ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se žalba može izjaviti.

Broj zapisa: **9-30864-e7882**

Kontrolni broj: **09472-df4c0-ac9a4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=NATAŠA MALVICH, L=RIJEKA, O=TRGOVAČKI SUD U RIJECI, 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 Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.