



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

Poslovni broj 11 P-120/2021-25

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

I

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Katarini Zdunić, u pravnoj stvari tužiteljice MARIA KYLIANOVE, OIB: 00443354106 iz Slovačke, Bratislava-Stare Mesto, Dvorakovo nabrežie 7527/10D, zastupane po punomoćniku Jadri Striki, odvjetniku u Zadru, protiv tuženika STEČAJNA MASA IZA SPALLDI d.o.o., OIB: 03321937593, Zadar, Ivana Gundulića 4d, zastupanog po stečajnom upravitelju Krešimiru Perošu iz Zadra, radi utvrđenja vlasništva nekretnine, nakon glavne i javne održane i zaključene rasprave 12. travnja 2022. u nazočnosti tužiteljice sa punomoćnikom Jadrom Strikom, te u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, na ročištu za objavu odluke od 5. svibnja 2022.

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se da je tužiteljica stekla pravo vlasništva 7969/148957 dijela čest. zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A4 u prizemlju neto površine 70,68 m², garažno mjesto oznake G6 u podrumu neto površine 8,63 m² i drvarnica oznake D4 u podrumu neto površine 0,73 m², u grafičkom dijelu elaborata označena sivom bojom (E-4), što je tuženi dužan priznati i trpjeti da tužiteljica na temelju ove presude ishodi upis prava vlasništva navedene nekretnine u svoju korist, uz istovremeni upis brisanja tog prava sa imena tuženika, sve u roku od 8 dana.

i

r i j e š i o j e

Nalaže se tuženiku naknaditi tužiteljici trošak parničnog postupka u iznosu od 23.235,00 kuna, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi podnesenoj ovom sudu 23. travnja 2021., kao i kasnije tijekom postupka, u bitnome, navodi kako je temeljem ugovora o kupoprodaji stambene jedinice br. A4 po predugovoru A4-2006 od 16. veljače 2006. god. sklopljenim sa Spalldi d.o.o., OIB: 59947319365, Zadar, Josipa Račića 4 dana 15. 10. 2007. stekla valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva 7969/148957

dijela čest. zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A4 u prizemlju neto površine 70,68 m², garažno mjesto oznake G6 u podrumu neto površine 8,63 m² i drvarnica oznake D4 u podrumu neto površine 0,73 m², grafičkom dijelu elaborata označena sivom bojom. Vlasnikom predmetne nekretnine upisan je Spalldi d.o.o., koji je u međuvremenu brisan u sudskom registru. Tuženik je pravni slijednik upisanog društva. Tužiteljica se nalazi u poštenom, zakonitom i istinitom posjedu od 2007. Pošten je jer je isti stekla od prijašnjeg vlasnika koji joj je stvar predao u posjed, zakonit je jer se temelji na valjanom pravnom poslu i istinit je jer nije pribavljen ni silom ni potajno ni prevarom ni zlouporabom povjerenja.

2. Tuženik u svom odgovoru na tužbu, kao i kasnije tijekom postupka, u bitnome, ponajprije navodi kako bi predmetnu tužbu trebalo odbaciti po službenoj dužnosti zato što se radi o presuđenoj stvari pravomoćnom presudom Općinskog suda u Zadru P-2216/2019. Naime, ne može se graditi sadržajno isti tužbeni zahtjev bez obzira opravdavali se zahtjev istom ili drugom pravnom osnovu. Naime, u predmetu Općinskog suda u Zadru poslovni broj P-2216/2019 sudovi su na temelju iste činjenične i pravne osobe protiv istog tuženika utvrdili da tužitelj nije vlasnik predmetne nekretnine te da nema osnova tražiti predaju u posjed iste. Nadalje, ističe se kako je tužbeni zahtjev podredno neosnovan, jer se vlasništvo na nekretninama na temelju pravnog posla stječe upisom u zemljišnu knjigu u kojoj je situaciji pravni posao samo pravna osnova za stjecanje prava vlasništva, dok je način stjecanja prava vlasništva upis u zemljišne knjige, zbog čega deklaratorni tužbeni zahtjev usmjeren na utvrđenje prava vlasništva nije osnovan. Podredno, a u odnosu na tvrdnje tužbenog zahtjeva vezane uz kvalitetu posjeda ističe kako tužiteljica nije u zakonitom posjedu jer se zakonitost posjeda temelji na Ugovoru a po kojem nije i ne može steći vlasništvo. Posjed tužiteljice nije ni pošten budući da je znala, odnosno da je morala znati već u trenutku sklapanja kupoprodajnog ugovora da je nad vlasnikom u tijeku ovršni postupak. Kupoprodajni Ugovor je sklopljen 15. listopada 2007., a zabilježba ovrhe na predmetnoj nekretnini izvršena je 18. lipnja 2007. Štoviše, tužiteljica je aktivno sudjelovala u ovršnim postupcima nad vlasnikom nekretnine.

3. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid te pročitao priloženu dokumentaciju i to: spis Općinskog suda u Zadru poslovni broj P-2216/2019, izvadak i povijesni izvadak iz zemljišne knjige za k.o. Zadar, zk. ul. 13297, stanje na dan 20. travnja 2021. (l.s. 3-4), potvrda Grada Zadra od 26. studenog 2019. (l.s. 5), ovosudno rješenje poslovni broj St-86/19-4 od 15. ožujka 2019. (l.s. 7-9), Ugovor o kupoprodaji stambene jedinice broj A4 po predugovoru A4-2006 od 16. veljače 2006. (l.s. 10-15), porezno rješenje od 3. studenog 2007. (l.s. 16), nalog za uplatu (l.s. 17), zapisnik sa izvještajnog ročišta u ovosudnom predmetu St-86/2019-20 održanog 11. lipnja 2019. (l.s. 19-21), podnesak bivšeg zz Spalldi d.o.o. od 6. prosinca 2017. (l.s. 22-23), rješenje ŽDO-a Zadar broj Kis-DO-12/2021-8 od 27. svibnja 2021. (l.s. 62-64), izjava dana u Varaždinu 7. lipnja 2021. (l.s. 78), preslike uplata izvršenih za kupnju predmetnog stana (l.s.112-118), predugovor o kupnji stambene jedinice broj A4-2006 na hrvatskom i engleskom jeziku (l.s.120-127), te su saslušani svjedoci Dino Spalldi, Saša Spalldi, Andrej Kylian i tužiteljica kao stranka.

4. Prema odredbi čl. 219. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13 i 89/14 - u nastavku teksta ZPP) svaka stranka dužna je iznijeti činjenice i dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojima pobija dokaze i navode protivne strane.

5. Odredbom čl. 7. st. 1. ZPP-a je propisano da su stranke dužne iznijeti sve činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice.

6. Tužbeni zahtjev tužiteljice je osnovan.

7. Predmet ovoga postupka je zahtjev tužiteljice za utvrđenjem da je stekla pravo vlasništva na nekretnini pobliže opisanoj u izreci ove presude, dosjelošću.

8. Tuženik je najprije iznio prigovor presuđene stvari navodeći kako se predmet Općinskog suda u Zadru posl. br. P-2216/2019, u kojem je donesena prvostupanjska presuda, vodi povodom tužbe ovdje tužiteljice radi utvrđenja da je ista stekla valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na nekretnini koja je predmet i ovoga postupka.

9. Sud smatra istaknuti tuženikov prigovor neosnovanim budući da se u ova dva predmeta ne radi o istoj činjeničnoj ni pravnoj osnovi pa tako ni o identičnom tužbenom zahtjevu. Naime, u ovoj pravnoj stvari se utvrđuje je li tužiteljica originarno stekla pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, dosjelošću, dok je predmet spomenutog predmeta Općinskog suda u Zadru bila valjanost kupoprodajnog ugovora sklopljenog između tužiteljice i prednika tuženika odnosno činjenica derivativnog stjecanja prava vlasništva, temeljem pravnog posla. Naime, neosnovani su navodi tuženika da je sud u predmetu Općinskog suda u Zadru na temelju iste činjenične i pravne osnove protiv istog tuženika utvrdio da tužitelj nije vlasnik predmetne nekretnine te da nema osnova tražiti predaju u posjed iste od tuženika. U citiranom predmetu sud je utvrdio kako tužiteljica nije stekla valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva u vidu kupoprodajnog ugovora. Naime, nesporno je da temeljem kupoprodajnog ugovora tužiteljica nije stekla pravo vlasništva, jer je pravni posao samo naslov, dok je način stjecanja upis prava vlasništva u zemljišne knjige, što se nije dogodilo. Slijedom iznesenoga, budući da nije stekla pravo vlasništva temeljem kupoprodajnog ugovora prije otvaranja stečajnog postupka, nije ni mogla steći izlučno pravo nad predmetnom nekretninom temeljem odredbe čl. 147. Stečajnoga zakona (Narodne novine br. 104/17; u daljnjem tekstu: SZ). Prema toj odredbi osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik. Njezino će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka. Tužiteljica nije dokazala da je temeljem kupoprodajnog ugovora stekla pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom prije otvaranja stečajnoga postupka, pa tako u odnosu na navedeno nije ni stekla izlučno pravo.

10. Međutim, u ovoj pravnoj stvari tužiteljica svoje pravo temelji na zakonu i ističe kako je vlasništvo stekla dosjelošću, još prije otvaranja stečajnoga postupka, a što je jedan od načina stjecanja prava vlasništva upravo temeljem zakona.

11. Prema odredbi čl. 129. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (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, 152/14; u daljnjem tekstu: ZV) kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugoga tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka.

12. Nadalje, prema odredbi čl. 159. st. 1. ZV-a 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. St. 2. je određeno da samostalni posjednik nekretnine čiji je posjed zakonit, istinit i pošten stječe istu dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

13. Člankom 11. ZV-a je određeno tko stvar posjeduje priznajući višu vlast posrednoga posjednika, nesamostalni je posjednik, a tko stvar posjeduje kao da je

njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava – samostalni je posjednik. Posjed će se smatrati samostalnim, ako se ne dokaže suprotno.

14. Sukladno čl. 18. 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 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. Posjed se smatra poštenim, osim ako se dokaže suprotno.

15. Uvidom u povijesni zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu oznake čest. zem. 1411, suvlasnički dio 7969/148957 Etažno vlasništvo (E-4), stan oznake A4 u prizemlju neto površine 70.68 m², garažno mjesto oznake G6 u podrumu neto površine 8,63 m² i drvarnica oznake D4 u podrumu neto površine 0,73 m², u grafičkom dijelu elaborata označena sivom bojom, upisana u zk. ul. 13297 k.o. Zadar utvrđeno je kako je na istoj vlasnikom uknjižen Spalldi d.o.o. te kako na istom postoje sljedeće zabilježbe:

- zabilježba otvaranja stečajnog postupka temeljem ovosudnog rješenja broj St-86/2019-4 od 15. ožujka 2019., zabilježena 19. ožujka 2019.;
- zabilježba spora koji se vodi pred Općinskim sudom u Zadru posl. br. P-2216/2019, zabilježena 2. srpnja 2019.;
- zabilježba odbijenog prijedloga za uknjižbu Marie Kylianove, zabilježena 22. studenoga 2019.;
- zabilježba žalbe Marije Kylianove, zabilježena 27. siječnja 2021.;
- zabilježba žalbe Stečajne mase iza Spalldi, zabilježena 2. ožujka 2021.

16. Također, utvrđeno je i kako su, među ostalima, obrisane sljedeće zabilježbe:

- zabilježba ovrhe zabilježena temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru donesenog na prijedlog ovrhovoditelja Mušić d.o.o. 18. lipnja 2007.; zabilježba je brisana 21. studenoga 2019.
- zabilježba ovrhe zabilježena temeljem rješenja o ovrsi Općinskog suda u Zadru 14. lipnja 2013.; zabilježba je brisana temeljem rješenja o obustavi ovrhe 11. prosinca 2015.

17. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji stambene jedinice br. A4 po Predugovoru A4-2006 od 16. veljače 2006. utvrđeno je kako je isti sklopljen između društva Spalldi d.o.o., kao prodavatelja, i Marie Kylianove, kao kupca, 15. listopada 2007. nekretnine čest. zem. 1411, suvlasnički dio 7969/148957 Etažno vlasništvo (E-4), stan oznake A4 u prizemlju neto površine 70.68 m², garažno mjesto oznake G6 u podrumu neto površine 8,63 m² i drvarnica oznake D4 u podrumu neto površine 0,73 m², u grafičkom dijelu elaborata označena sivom bojom, upisana u zk. ul. 13297 k.o. Zadar. Ugovorne strane suglasno su utvrdile kupoprodajnu cijenu stana i garažnog prostora u iznosu od ukupno 157.118,40 EUR. Kupoprodajnu cijenu je kupac u potpunosti isplatio prodavatelju. Prodavatelj ima obvezu predati, a kupac pravo i obvezu preuzeti posjed stambene jedinice i garažnog prostora koji su predmet ovog ugovora u dogovorenom roku od 8 dana od potpisa ugovora. Nadalje, ugovorom je određeno kako od dana primopredaje stambene jedinice sa garažnim prostorom kupac preuzima i snosi sve troškove koji terete danu mu stambenu jedinicu i garažni prostor te zajedničke dijelove i uređaje zgrade i dvorišta. Obvezni troškovi održavanja definirat će se sa međuvlasničkim ugovorom i Kućnim redom, a stanje brojila i slično definirat će se primopredajnim zapisnikom. Ugovor o kupoprodaji ovjeren je po javnoj bilježnici Dariji Grigillo Ramljak iz Zadra, pod brojem Ov-11418/07 24. listopada 2007.

18. Iz zapisnika sastavljenog kod ovoga suda u predmetu posl. br. 2 St-86/2019-20 11. lipnja 2019. sa izvještajnog ročišta, u bitnome, proizlazi kako se sve nekretnine osim gromače nalaze u posjedu fizičkih osoba, i tako da je Maria Kylianova u posjedu E-4 k.č. 1411 k.o. Zadar.

19. Uvidom u podnesak bivšeg zakonskog zastupnika brisanog subjekta Spalldi d.o.o. dostavljen u ovisni predmet posl. br. R1-43/2017 koji se vodio radi likvidacije imovine brisanog društva utvrđeno je kako Dino Spalldi obavještava sud, odnosno likvidatora, sukladno oglasu kojim su pozvani vjerovnici da prijave svoje tražbine, o postojanju izlučnih prava na imovini koja se još uvijek vodi na ime brisanog subjekta. Među tim nabrojenim izlučnim pravima naveden je i suvlasnički udio od 7969/148957 dijela na k.č. 1411 k.o. Zadar, s kojim je povezano etažno vlasništvo s oznakom E-4, zk. ul. 13297 koji je u stvarnom vlasništvu Marie Kylianove, OIB: 00443354106 sukladno sklopljenom predugovoru iz 2005. i sukladno kasnije sklopljenom Ugovoru o kupoprodaji stambene jedinice br. A4 kojeg je navedena sklopila s brisanim društvom u Zadru 15. listopada 2007. Navedeni stanovi su u stvarnom vlasništvu i posjedu navedenih stranaka, navedene stranke su za stanove u potpunosti namirili tražbine prema brisanom subjektu, platili poreze za iste te ih koriste od 2007.

20. Uvidom u Izjavu Drage Bačića utvrđeno je kako je ista dana u Varaždinu 7. lipnja 2021. te kako je imenovani bio vlasnik stana u zgradi kupljenoj u Zadru od Spalldi d.o.o. te je bio predstavnik suvlasnika. U navedeni stan je uselio oko Božića 2006. i sjeća se da su stanovi u obje zgrade bili prodani i useljeni do Uskrsa 2007., uključujući i stan tužiteljice. Izjava je ovjerena po javnoj bilježnici Tamari Horvat u Varaždinu 7. lipnja 2021. pod brojem Ov-3486/2021.

21. Uvidom u porezno rješenje Ministarstva financija – Porezne uprave, Područnog ureda Zadar, Ispostave Zadar od 3. studenoga 2009. utvrđeno je kako je poreznom obvezniku Maria Kylianova utvrđena osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 287.605,23 kuna, te je utvrđen porez na promet po stopi 5% u iznosu od 14.380,26 kuna. Navedeno je rješenje doneseno temeljem Ugovora o kupoprodaji zaključenog 15. listopada 2007. između Marie Kylianove kao kupca i društva Spalldi d.o.o. kao prodavatelja nekretnine ukupne vrijednosti 1.150.420,92 kune, od čega vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela iznosi 287.605,23 kune.

22. Uvidom u Predugovor o kupnji stambene jedinice br. A4-2006 utvrđeno je kako je isti sklopljen između Spalldi d.o.o. kao prodavatelja i Marie Kylianove kao kupca predmetne nekretnine. Predugovor je sklopljen 16. veljače 2006. Ugovorne strane su obvezne sklopiti glavni ugovor u roku od 15 dana od dan kada je kupac obavijestio prodavatelja da je pribavio suglasnost nadležnog tijela RH kojom se kupcu dopušta kupnja predmetne stambene jedinice.

23. Iz iskaza svjedoka Dina Spalldija, u bitnome, proizlazi kako je isti bio direktor prednika tuženika, a tužiteljica kupac stana u zgradi koju su gradili. Kontaktirala ih je među prvima, još 2005. Predugovor su sklopili 2006. Tužiteljica je kompletan iznos kupoprodajne cijene uplatila još i prije izgradnje, a nakon tehničkog pregleda 2006. stan joj je predan u posjed i od tada do dana saslušanja svjedoka tužiteljica je u posjedu predmetnoga stana. Razlog zbog kojeg se tužiteljica nije uknjižila kao vlasnica na stanu je činjenica da je u to vrijeme kao strani državljanin trebala dobiti suglasnost Ministarstva vanjskih poslova, i oko tog postupka je došlo do komplikacija, malo se odužilo pa su trebali sklapati novi predugovor i onda je glavni ugovor sklopljen 2007. Ovrhe koje su bile zabilježene na predmetnoj nekretnini su se odnosile na nepostojeći dug. Tužiteljica je platila kupoprodajnu cijenu i ušla u predmetni stan prije zabilježbe ovrhe i to oko godinu dana prije. Ovrhovoditelj je bio izvođač radova i on je stavio spomenute zabilježbe, a on je znao da su svi stanovi

prodani još i prije nego je stavio zabilježbu. U predmetnoj zgradi postoje još četiri stana koji su u istoj situaciji. Stečajni upravitelj tuženika ga nikada nije kontaktirao vezano za predmetni stan, naročito ga nije nikada pitao je li taj stan plaćen. Nije ga ni tražio predaju kompletne financijske dokumentacije. Svjedok navodi kako je osobno bio prisutan kada je tužiteljica platila prvu ratu kupoprodajne cijene i to putem internetskog bankarstva. Nakon uvida u nalog za uplatu sa l.s. 114 svjedok je naveo kako činjenica što stoji navedeno da je vlasnik računa Saša Spalldi ne mora značiti da se radilo o njegovom privatnom računu. Smatra da je tužiteljica kompletnu kupoprodajnu cijenu uplatila i to u korist firme.

24. Iz iskaza svjedoka Saše Spalldija, u bitnome, proizlazi kako je bio savjetnik direktora prednika tuženika i to savjetnik uglavnom vezano za gradnju. U odnosu na tužiteljicu zna da je ona kupila predmetni stan još u vrijeme izgradnje, platila je kompletnu cijenu i nakon toga uselila, krajem 2006. Poznato mu je i da je naknadno bilo nekih problema vezano za uknjižbu vlasništva i to prvo vezano za postupak dobivanja suglasnosti od Ministarstva vanjskih poslova, a kasnije vezano za to što je izvođač Mušić stavio plombu na taj stan. Misli da je Mušić znao da je taj stan prodan i morao je znati jer je stan u vrijeme stavljanja plombe bio useljen. Nakon predočavanja naloga za uplatu sa l.s. 114 svjedok je naveo kako su ti novci uplaćeni na račun firme. Stečajni upravitelj tuženika ga nikada nije kontaktirao, svjedok ni ne zna tko je on.

25. Iskaze ova dva svjedoka sud smatra vjerodostojnim i objektivnim, u potpunosti u skladu sa ostalim materijalnim dokazima u spisu.

26. Iz iskaza svjedoka Andreja Kyliana, sina tužiteljice, u bitnome proizlazi kako mu je poznato da su prvi puta kontaktirali Spalldi 2005. U siječnju ili veljači 2006. sklopili su predugovor i dali kaparu, 53.000,00 Eura koje predstavljaju prvu trećinu kupoprodajne cijene i to na račun koji su im prodavatelji dali. Ostatak cijene uplaćen je bankovnim prijenosom i to prije useljenja. Useljenje je bilo negdje 2006. ili 2007. Kasnije su nastali problemi zbog kojih nisu mogli dobiti vlasnički list. Poznato mu je i da je netko tužio Spalldi. Od njega niti od njegove majke nitko nije tražio da predaju ključeve od stana. Nikada ga nije kontaktirao stečajni upravitelj tuženika niti itko vezan za firmu Mušić.

27. Iskaz ovoga svjedoka sud je također cijenio vjerodostojnim, prvenstveno iz razloga što je isti u skladu s ostalim dokazima provedenim tijekom postupka, a potom i iz razloga što, unatoč osobnoj zainteresiranosti za uspjeh tužiteljice u sporu jer je njezin sin, svjedok iskazuje realno i objektivno na okolnosti na koje je saslušan.

28. Ovaj sud je saslušao i tužiteljicu kao stranku koja je navela da je preko svog poslovnog partnera Krešimira Falaka saznala za predmetni stan i u prosincu 2005. je prvi puta bila pogledati gradnju koja je tada bila gruba gradnja. Susreli su se sa Sašom i Dinom Spalldi, dogovorili su unutrašnje građenje i 16. veljače 2006. su sklopili predugovor. Inače su s njima bili u stalnom kontaktu putem telefona i e-maila. Nakon potpisivanja predugovora donijela je u gotovini 1/3 kupoprodajne cijene i to je položila na račun u banci, jer su prijenosi novaca dugo trajali. Rekli su im da stranci trebaju imati suglasnost Ministarstva vanjskih poslova, ali da ne brinu jer da će im to oni riješiti, prodavatelji. Čak joj se čini i da je dala nekakvu punomoć za to, ali nije sigurna. Puni iznos kupoprodajne cijene je platila u tri navrata prema dogovoru. Kod preuzimanja stana je vidjela da nema kuhinje, pa je sa Sašom Spalldi išla kod nekog Čačića i kod njega naručila kuhinju i neke ugradbene ormare, pa je i to platila preko Spalldija. Ključeve je dobila krajem 2006. Od preuzimanja ključeva su ju obavijestili da može tražiti OIB, prijaviti za plaćanje struje, vode, komunalija i sve vezano za vlasništvo plaća od kada je preuzela ključeve. Nije znala da postoji problem, da se firma Mušić sudi sa firmom Spalldi, potkraj 2007. se razboljela i nije joj stan bio na

prvom mjestu. Nikad ju nitko nije kontaktirao vezano za taj stan i govorio da stan ne bi bio njen. Porez je platila 2010. kao i ostali vlasnici stanova u zgradi. Na poreznom rješenju je bila navedena kao osnovica stvarna kupoprodajna cijena koju je ona platila za taj stan, a inače u Slovačkoj se plaća porez za vlasništvo tek nakon što se dobije evidencija o imovini, tek kada se uknjiže. Činjenica da je dobila to porezno rješenje kada i drugi vlasnici stanova ju je umirila, smatrala je da je onda to vlasništvo ipak negdje evidentirano.

29. Kao i raniji iskazi, i iskaz tužiteljice je također u skladu sa ostalim, materijalnim dokazima u spisu.

30. Na ročište za koje je bilo određeno, među ostalim, provođenje dokaza saslušanjem stranaka, nije pristupio stečajni upravitelj tuženika. Isti je podneskom opravdao svoj nedolazak i molio najprije odgodu, međutim, u ovoj pravnoj stvari su već ročišta bila odgađana i sud nije udovoljio njegovom prijedlogu. Također, isti je tražio odgodu predmetnoga ročišta jer je u stečaju pred Trgovačkim sudom u Zagrebu zakazano završno ročište u postupku nad dužnikom Castrum, kojem je isti također stečajni upravitelj. Međutim, u ovoj pravnoj stvari poziv za ročište tuženik, odnosno stečajni upravitelj tuženika, je zaprimio 24. siječnja 2022., dok je zaključak o završnom ročištu pred Trgovačkim sudom u Zagrebu donesen tek 8. ožujka 2022. pa sud smatra kako je stečajni upravitelj tuženika bio dužan tražiti odgodu odnosno prelaganje upravo tog, kasnije zakazanog, ročišta a ne predmetnog. Iz navedenog razloga, sud nije odgađao ročište za koje je bilo zakazano provođenje dokaza saslušanjem stranaka za eventualno neki drugi termin, već je na zakazanom ročištu proveo dokaz saslušanjem stranke koja je pristupila i zaključio raspravljanje u ovoj pravnoj stvari.

31. Na temelju ocjene svakog dokaza zasebno, svih dokaza zajedno te rezultata cjelokupnog provedenog dokaznog postupka, sud smatra utvrđenom činjenicu osnovanosti tužbenog zahtjeva tužiteljice u cijelosti, slijedom čega je temeljem naprijed citiranih zakonskih odredbi valjalo odlučiti kao u izreci presude.

32. Naime, vlasništvo se može steći, među ostalim, temeljem zakona. Jedna od osnova stjecanja vlasništva temeljem zakona je dosjelošt. Za stjecanje prava vlasništva dosjelošću potrebno je da su ispunjene pretpostavke kvalitete i trajanja posjeda, sposobnost posjednika biti vlasnikom stvari te sposobnost stvari da bude u vlasništvu. Sposobnost tužiteljice da bude vlasnica predmetne nekretnine kao ni sposobnost predmetne nekretnine da bude u vlasništvu, kao pretpostavke, u ovom postupku nisu ni bile sporne. U odnosu na kvalitetu posjeda, za istaći je kako ovaj sud smatra, ponajprije, da je ispunjen uvjet iz naprijed citiranih odredbi ZV-a te da je posjed tužiteljice samostalni posjed, jer ista, po stavu ovoga suda, predmetnu nekretninu posjeduje kao da je njezin vlasnik, a ne za drugoga, i to cijelo vrijeme trajanja posjeda.

33. Nadalje, u odnosu na kvalitetu posjeda – isti, da bi bio kvalificiran mora biti zakonit, istinit i pošten. Da je istinit – odnosno da ga tužiteljica nije stekla ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja – nije u ovom postupku ni bilo sporno. Sporno je bilo je li zakonit i je li pošten.

34. Ovaj sud smatra kako je posjed tužiteljice zakonit, jer tužiteljica ima valjani pravni temelj posjedovanja odnosno pravo na posjed. Njezino pravo na posjed proizlazi iz činjenice da ga je ona stekla temeljem Ugovora o kupoprodaji sklopljenog sa zemljišnoknjižnim vlasnikom nekretnine i u potpunosti realiziranog, a za koji ugovor nije utvrđeno u nijednom postupku da bi isti bio ništetan pa da kao takav ne bi proizvodio pravne učinke. Naime, predmetni Ugovor o kupoprodaji je u potpunosti realiziran – isplaćena je cijela kupoprodajna cijena i nekretnina je predana kupcu, tužiteljici, u posjed. Protiv iznesenoga tuženik nije predlagao nikakve dokaze u ovom postupku, pa je navedeno u ovom trenutku nesporno. Činjenica da je pravomoćno

odbijen tužbeni zahtjev ovdje tužiteljice u postupku koji se vodio pred Općinskim sudom u Zadru pod posl. br. P-2216/2019, a kojim tužbenim zahtjevom je ona tražila da se utvrdi da je stekla valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine – upravo predmetni kupoprodajni ugovor, ne utječe na zakonitost njezinoga posjeda. Razlozi za odbijanje tužbenog zahtjeva u naprijed citiranom predmetu proizlaze prvenstveno iz činjenice što se radi o drugoj vrsti postupka odnosno o stjecanju prava vlasništva derivativno, za koje stjecanje moraju biti ispunjene dodatne pretpostavke. U ovoj pravnoj stvari, tužbeni zahtjev je usmjeren na originarno stjecanje prava vlasništva i pretpostavke koje ovdje moraju biti ispunjene su svakako drugačije.

35. Ovaj sud smatra i kako je posjed tužiteljice pošten. Naime, neovisno o navodima tuženika da posjed tužiteljice ne bi bio pošten jer je ista npr. već i u ovršnim postupcima protiv ovdje tuženika vezanim za predmetnu nekretninu sudjelovala, važno je za istaknuti kako je logično i životno da je tužiteljica sudjelovala u tim postupcima, i to upravo ističući svoje pravo vlasništva odnosno svoje pravo na posjed predmetne nekretnine. Dakle, činjenica njenog sudjelovanja u postupcima protiv tuženika ne upućuje na to da je tužiteljica trebala znati da njoj ne pripada predmetna nekretnina, nego, naprotiv, dodatno uvjerava ovaj sud kako je ista branila svoje pravo u tim postupcima.

36. Zaključno, ukoliko bi se radilo o kvalificiranom (zakonitom, istinitom i poštenom) posjedu, za stjecanje prava vlasništva dosjelošću treba proteći deset godina nesmetanog posjedovanja. Tužiteljica je stupila u posjed predmetne nekretnine najkasnije 8 dana od dana potpisa kupoprodajnog ugovora, kako proizlazi iz čl. 3. Ugovora, a što bi bilo 23. listopada 2007. I ako ne uvažimo gotovo nespornu činjenicu da je tužiteljica ključeve predmetnoga stana dobila već početkom 2007., te uzmemo u obzir naprijed izneseno, tužiteljica je dosjelošću stekla pravo vlasništva 23. listopada 2017., odnosno prije otvaranja stečajnoga postupka, koji je otvoren ovosudnim rješenjem od 15. ožujka 2019.

37. Slijedom iznesenoga, s ovakvim utvrđenjima se nameće i zaključak da je tužiteljica, stjecanjem prava vlasništva temeljem zakona prije otvaranja stečajnoga postupka, nositeljica izlučnoga prava na predmetnoj nekretnini, koja, potom, primjenom odredbi SZ-a ne može predstavljati stečajnu masu niti biti raspravljena odnosno posljedično unovčena u stečajnom postupku nad tuženikom.

38. Sijedom svega navedenoga, valjalo je odlučiti kao u izreci presude.

39. Odluka o trošku temelji se na odredbama čl. 154. st. 1. i 164. ZPP-a te Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne Novine“, broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15; u daljnjem tekstu: Tarifa) pa je tako tužiteljici priznat trošak sastava tužbe od 250 bodova (Tbr. 8. toč. .1.) trošak sastava obrazloženih podnesaka 9. lipnja 2021., 8. studenoga 2021., 15. studenoga 2021. i 7. travnja 2022. od po 250 bodova (Tbr. 8. toč. 1.) te trošak zastupanja na ročištima održanim 17. studenoga 2021. i 12. travnja 2022. od po 250 bodova (Tbr. 9. toč. 1.) prema vrijednosti predmeta spora, što uz važeću vrijednost boda od 10,00 kuna te pripadajući PDV i sudsku pristojbu na tužbu u iznosu od 680,00 kuna i na presudu u iznosu od 680,00 kuna ukupno iznosi 23.235,00 kuna.

40. Slijedom navedenoga, valjalo je odlučiti kao u izreci rješenja.

U Zadru 5. svibnja 2022.

Sutkinja
Katarina Zdunić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku 15 dana od dana uručenja ovjerenog prijepisa iste, putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske, pismeno, u 3 istovjetna primjerka. Stranci koja je uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje presude, rok za žalbu teče od dana objave, a ukoliko stranka nije uredno obaviještena o ročištu za objavu i uručenje, rok za žalbu teče od dana dostave.

DNA:

- Tužiteljici po pun. uz poziv za plaćanje sudske pristojbe za presudu u iznosu od 1.360,00 kuna
- Tuženiku po pun.

Broj zapisa: **eb30b-86ef0**

Kontrolni broj: **087cc-e7e4c-0d9b7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KATARINA ZDUNIĆ, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.