

ODLUKA JE OVRŠNA DANA

31. 03. 2021

Općinski sud u Zadru

dana 16. 01. 2024.

Voditelj
sudske pisarnice

PREMA ODLUCI ŽUPANIJSKOG SUDA
U OSIJEKU 62-522/19
U PRIVITKU



Republika Hrvatska
Općinski sud u Zadru
Zadar, Borelli 9



Poslovni broj: P-620/18

IMENOM REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski sud u Zadru, po sudu pojedincu Tomislavu Bagi, u pravnoj stvari tužitelja: **1. Alojza Milatovića** iz Velike Gorice, S. Tepanića 4, OIB: 34273752033 i **2. Ive Milatović** iz Velike Gorice, S. Tepanića 4, OIB: 28372325128, zastupanih po punomoćniku Mariu Drinkoviću, odvjetniku u Zagrebu, Trakošćanska 29, protiv tuženika: **1. GRAMAT d.d. Zagreb**, Radnička cesta 198, OIB: 27564553094, zastupanog po punomoćnici Nataši Bratković, odvjetnici u Zaboku, M. Gupca 45 a i **2. Stečajna masa iza DIMONT GRADNJA d.o.o. Zagreb**, Lipovečka 17, OIB: 60595094914, zastupanog po stečajnom upravitelju Goranu Jujnoviću Lučiću iz Zagreba, Strojarska ulica 20, radi utvrđenja prava vlasništva i proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 19. prosinca 2018., u nazočnosti punomoćnika tužitelja, zakonskog zastupnika tuženika pod 1) i punomoćnice, te odsutnosti uredno pozvanog tuženika pod 2), na ročištu određenom radi objave presude, 24. siječnja 2019.

presudio je

I Utvrđuje se da su prvotuzitelj Alojz Milatović iz Velike Gorice, S. Stepanića 4, OIB: 34273752033 i drugotuzitelj Iva Milatović iz Velike Gorice, S. Stepanića 4, OIB: 28372325128, stekli pravo vlasništva 264/10000 dijela nekretnine uključujući zemljište i zajedničke uređaje zgrade sagrađene na zk.č. 5026 stambeno poslovna zgrada, stambeni paviljon, dvor površine 1796 m² (stambeni paviljon 165 m², stambeno poslovna zgrada 604 m², dvor 1027 m²), povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to : Apartmanski prostor oznake A5 na drugom katu stambene zgrade-paviljona ukupne površine 34,00 m², upisano kao 28. suvlasnički dio: 264/10000 etažno vlasništvo (E-28) u zk. ul. 1714 k.o. Starigrad, u zemljišnoj knjizi kod Općinskog suda Zadar, i to prvotuzitelj Alojz Milatović u ½ dijela, i drugotuzitelj Iva Milatović u ½ dijela, te je drugotuženik Stečajna masa iza DIMONT GRADNJA d.o.o. Zagreb, Lipovečka 17, OIB: 60595094914 (u zemljišnoj knjizi upisano kao Dimont gradnja d.o.o. za građenje i trgovinu) dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva na 264/10000 dijela nekretnine uključujući zemljište i zajedničke uređaje zgrade sagrađene na zk.č. 5026 stambeno poslovna zgrada, stambeni paviljon, dvor površine 1796 m² (stambeni paviljon 165 m², stambeno poslovna zgrada 604 m², dvor 1027 m²), povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to : Apartmanski prostor oznake A5 na drugom katu stambene zgrade-paviljona ukupne površine 34,00 m², upisano kao 28. suvlasnički dio: 264/10000 etažno vlasništvo (E-28) u zk. ul. 1714 k.o. Starigrad, u zemljišnoj knjizi kod Općinskog suda Zadar, na ime za korist prvotuzitelja Alojz Milatović u ½ dijela, i drugotuzitelja Iva Milatović u ½ dijela.

II Proglašava se nedopuštenom ovrha u ovršnom postupku određena rješenjem o ovrši Trgovačkog suda Zadar broj Ovr-39/10 od 11. veljače 2010.g., koji ovršni postupak je pokrenuo ovrhovoditelj Gramat d.d. Zagreb, Radnička cesta 198, OIB: 27564553094, protiv ovršenika Dimont gradnja d.o.o. Zagreb, Lipovečka 17, OIB: 60595094914, na temelju pravomoćne i ovršne presude Trgovačkog suda Zagreb broj XLV P-3729/05 od 17. travnja 2008.g. i presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj IX Pž-4774/09 od 15. rujna 2009.g., radi naplate novčanog potraživanja ovrhovoditelja Gramat d.d. Zagreb, Radnička cesta 198, u iznosu od 194.198,08 kn sa zakonskim zateznim kamatama od 02.09.2004. Pa do isplate, troškova ovršnog postupka u iznosu od 2.292,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama od 18.04.2005. pa do isplate, i troškova parničnog postupka u iznosu od 1.146,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama od 17.04.2008. pa do isplate, te troškova ovršnog postupka sa zakonskim zateznim kamatama od 11.02.2010. pa do isplate, a koja ovrha je određena i koja se provodi pred Općinskim sudom Zadar pod brojem Ovr-808/10 na nekretnini koja je u zemljišnoj knjizi koja se vodi kod Općinskog suda Zadar, opisana kao: suvlasnički dio 264/10000 dijela nekretnine upisane u A, zk.č. 5026 u naravi stambeno poslovna zgrada, stambeni paviljon, dvor površine 1796 m², povezano s vlasništvom apartmanskog prostora oznake A5 na drugom katu stambene zgrade-paviljona ukupne površine 34,00 m², upisano u zk. ul. 1714 k.o. Starigrad, pod rednim brojem 28. Etažno vlasništvo (E-28), a koja nekretnina je vlasništvo tužitelja Alojza Milatović iz Velike Gorice, S. Stepanića 4, OIB: 34273752033 i Ive Milatović iz Velike Gorice, S. Stepanića 4, OIB: 28372325128, svakog u ½ dijela, te se ukidaju sve provedene radnje.

III Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Zadru provesti brisanje zabilježbe ovrhe upisane pod poslovnim brojem Z-2305/10 po prijedlogu od 05.03.2010., na listu C u zk.ul. 1714 k.o. Starigrad, na nekretnini upisanoj pod rednim brojem 28. Suvlasnički dio: 264/10000 etažno vlasništvo (E-28) 1. Apartmanski prostor oznake A5 na drugom katu stambene zgrade-paviljona ukupne površine 34,00 m² na zk.č. 5026 stambeno poslovna zgrada, stambeni paviljon, dvor površine 1796 m².

IV Nalaže se tuženiku pod 1) nadoknaditi tužiteljima trošak ovog postupka u iznosu od 18.025,00 kuna, u roku od 15 dana.

V Odbija se zahtjev tužitelja za naknadom troška postupka u preostalom dijelu od određenog iznosa od 18.025,00 kuna, a do zatraženog iznosa od 28.375,00 kuna.

Obrazloženje

Tužitelji u tužbi tvrde da su vlasnici predmetne nekretnine, prvotuženik da zbog stečenog stvarnog založnog prava nije imao pravo niti pravni interes pokretati ovrhu na drugim nekretninama radi iste tražbine jer je od suda ishodio mogućnost svoju tražbinu namiriti u cijelosti kao založni vjerovnik, a posebice što je znao da je predmetna nekretnina u Starigradu izgrađena za tržište i prodana kupcima. Zbog navedenog predlaže provesti postupak i donijeti presudu.

Tuženik pod 1) se usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu navodeći kako je rješenje o upućivanju u parnicu doneseno od nenadležnog suda. Vlasništvo nekretnine da se stječe kad su ispunjene sve pretpostavke određene Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakonom o zemljišnim knjigama i tužitelji da nisu vlasnici nekretnine koja je predmet ovrhe. Predmnijevani vlasnik da ima pravo na posjed u odnosu na osobu koja stvar posjeduje bez pravnog temelja ili na slabijem pravnom temelju, a posjed nekretnine da nije pravo već

faktični odnos koji ne sprječava ovrhu. U trenutku kad je pokrenut ovršni postupak kao vlasnik nekretnine da je bio upisan tuženik pod 2), dok su tužitelji prijedlog za uknjižbu podnijeli tri godine nakon što je pokrenut ovršni postupak. Tuženik pod 1) da nije imao saznanja da je nekretnina prodana. Predlaže tužbeni zahtjev odbiti.

Tuženik pod 2) je priznao tužbeni zahtjev.

U postupku je sud izveo dokaz uvidom u dijelove ovršnog spisa (l.s. 6 – 11, 36-38, 54-57, 60-63, 107, 108, 130, 131, 182, 183), izvadak iz zemljišne knjige te povijesni prikaz (l.s. 12 – 19, 22, 35, 88-105, 141-180), građevnu dozvolu (l.s. 20 i 21), povijesni izvadak iz sudskog registra (l.s. 23 i 24, 67-69, 127-129, 138), porezno rješenje i uplatnice (l.s. 25 - 32), ugovor o prodaji nekretnina između Dimont gradnja i Alojza Milatovića (l.s. 33 i 34), sporazum o uređenju međusobnih odnosa (l.s. 58 i 59), priznanicu od 15. prosinca 1998. (l.s. 64), predugovor o prodaji nekretnina između Dimont gradnja i Alojza Milatovića (l.s. 65 i 66), isprave o osobnim stanjima tužitelja (l.s. 77 – 87), sudsku praksu (l.s. 196-201), saslušao tužitelje (l.s. 187 i 188), svjedoka Ivana Dominkovića (l.s. 203 i 204), spise Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj Ovr 39/10, ovog suda poslovni broj Ovr 808/10 i Ovr 1298/10, te je iste pročitao. Druge dokazne prijedloge stranke nisu imale. Tuženik pod 1) je odustao od saslušanja Josipa Golubara.

Tužbeni zahtjev je osnovan.

Prema čl. 114. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, u daljnjem tekstu: ZVDSP) vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona.

Odredbom čl. 56. st.1. Ovršnog zakona (Narodne novine, broj: 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 88/05 i 67/08) propisano je da ako se ovrhovoditelj u propisanom roku ne očituje o prigovoru ili ako se jedna stranka usprotivi prigovoru, sud će podnositelja prigovora rješenjem uputiti da protiv stranaka u roku od 15 dana pokrene parnicu radi proglašenja da ovrha na predmetu ovrhe nije dopuštena, osim ako podnositelj ne dokaže opravdanost svog prigovora pravomoćnom presudom ili drugom javnom ispravom, ili javno ovjerovljenom privatnom ispravom, odnosno ako činjenice na kojima se temelji prigovor treće osobe nisu općepoznate ili se mogu utvrditi primjenom pravila o zakonskim predmnjevanjima.

Prema rješenju ovog suda poslovni broj Ovr-808/10 od 28. lipnja 2017. godine, tužitelji su upućeni pokrenuti parnicu radi proglašenja nedopuštenosti ovrhe u roku od 15 dana. U obrazloženju citiranog rješenja navodi se da su treće osobe (ovdje tužitelji) upućeni u parnicu temeljem čl. 60. OZ-a. (Narodne novine broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17).

Tužitelji su podnijeli prigovor u ovršnom predmetu ovog suda (Ovr-808/10), a ne samo u predmetu pred Trgovačkim sudom u Zadru, pa nije osnovan prigovor tuženika pod 1) kako je ovaj sud bio nenadležan za donošenje predmetnog rješenja i da ne postoje procesne pretpostavke za vođenje ove parnice.

Sporazumom o uređenju međusobnih odnosa od 21. lipnja 2017. utvrđeno je kako je tuženik pod 1) sa Zoranom Cvrkom ugovorio da isti tuženiku pod 1) isplati iznos od 325.000,00 kuna na ime djelomičnog podmirenja tražbine Gramat d.o.o. prema Dimont

gradnji d.o.o. u likvidaciji, a Gramat d.o.o. da će povući prijedlog za ovrhu u predmetu Općinskog suda u Novom Zagrebu. Navedeni sporazum i postupanje temeljem tog sporazuma ne predstavlja razlog za sprječavanje ovrhe, posebno jer iz istog ne proizlazi je li i u kojem dijelu tražbina koju tuženik pod 1) ima prema predniku tuženika pod 2) namirena.

Nije sporno da je tužitelj pod 1) kupio predmetni apartman i platio kupoprodajnu cijenu, to je potvrdio i raniji tuženik pod 2), a to proizlazi i iz ugovora te priznanice, kao i iskaza svjedoka Dominkovića. Iz izvedenih dokaza proizlazi i da su tužitelji u posjed stupili još 1998. godine, kako je i iskazivao svjedok Dominković.

Sud zaključuje kako su tužitelji stekli vlasništvo predmetne nekretnine kupoprodajom od prodavatelja, dakle sukladno čl. 114. ZVDSP-a. Nije sporno da su tužitelji bračni drugovi i da je predmetni kupoprodajni ugovor sklopljen za vrijeme trajanja braka tužitelja. Tužitelji su dijelom proturječno navodili jer su u tužbi su naveli kako su u posjed predmetne nekretnine stupili 2000. godine, dok su u svojim iskazima isticali da su u posjed stupili 1998. godine, što je i potvrdio svjedok Dominković, međutim isto ne utječe na činjenicu da su tužitelji stekli vlasništvo kupoprodajom (kako je ranije obrazloženo), ni da se nalaze u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu, od 1998. godine. Naime, nije ni sporno da su tužitelji u posjedu navedenog apartmana već je sporna dobra vjera tuženika pod 1), odnosno je li tuženik pod 1) postupio suprotno načelu povjerenja u zemljišne knjige, (odnosno bez dobre vjere) kada je ishodio upis svog prava (zabilježbe ovrhe) na predmetnoj nekretnini. Sud nema razloga ne prihvatiti iskaz svjedoka Dominkovića jer se kod tog svjedoka ne nalazi interes iskazivati u korist tužitelja, a protiv tuženika pod 1), posebno jer se iskaz tog svjedoka podudara s ostalim izvedenim dokazima, prije svega s priloženim predugovorom i ugovorom kojeg je tužitelj pod 1) sklopio s prednikom tuženika pod 2), kao i s priznanicom od 15. prosinca 1998. kojom se potvrđuje da je tužitelj pod 1) uplatio kupoprodajnu cijenu predmetnog apartmana.

Iz povijesnog zemljišnoknjižnog prikaza doista proizlazi da su tužitelji 2010. godine podnijeli prijedlog za uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, a koji prijedlog je odbijen što potvrđuje aktivnosti tužitelja u smislu zaštite svog izvanknjižnog prava, a nakon angažiranja odvjetnika kao svog punomoćnika. Ovaj sud ne nalazi razloga smatrati da tužitelji nisu postupali u dobroj vjeri zbog toga da nisu ranije zatražili uknjižbu svog prava vlasništva, a ovo zbog činjenice da su tužitelji, u pravnom smislu, laici, te nisu morali znati što je sve nužno potrebno napraviti, sukladno propisima, da bi njihova prava bila zaštićena. Ovo posebno zbog činjenice da su kupoprodajnu cijenu isplatili još 1998. godine i stupili u posjed predmetnog apartmana.

Ovaj sud zaključuje da tuženiku pod 1) nije moglo ostati nepoznato da prednik tuženika pod 2) stambenu zgradu u kojoj se nalazi predmetni apartman, gradi za potrebe tržišta, a ne za svoje potrebe, odnosno da istu prodaje kupcima. To proizlazi iz činjenice da su tuženik pod 1) i prednik tuženika pod 2) imali poslovnu suradnju više godina (upravo vezano za gradnju nekretnina, odnosno prodaju i nabavu građevinskog materijala), te zajedno surađivali i s drugim građevinskim poduzetnicima (izvjesnim gospodinom Majcenom i drugima, za što nije osporeno da je takva suradnja postojala), a posebno s obzirom da je predmetni apartman prodan još 1998., odnosno 2000. godine. Prednik tuženika pod 2) je u sudskom registru bio upisan kao DIMONT GRADNJA društvo s ograničenom odgovornošću za građenje, arhitektonske i inženjerske djelatnosti, odnosno kao DIMONT GRADNJA d.o.o. za građenje i trgovinu, pa je tuženiku pod 1) morao biti poznat predmet poslovanja prednika tuženika pod 2) kao i sama prodaja navedenog apartmana trećim osobama, posebno jer je ta kupoprodaja realizirana još 2000. godine. Nije nužno da je tuženik pod 1) imao saznanja da je

taj apartman prodan upravo tužiteljima već da isti apartman više nije u vlasništvu tuženika pod 2 (odnosno pravnog prednika tog tuženika).

U ovom postupku isto tako nije sporno da je na nekretnini koja je predmet ovrhe došlo do promjene prava vlasništva prije nego što je došlo do zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama, a do prijenosa prava vlasništva na tužitelje došlo je valjanim pravnim poslom, tužitelji su stupili u posjed sporne nekretnine i imaju zakonit, istinit i pošten posjed te nekretnine jer imaju valjanu pravnu osnovu stjecanja i zakonit način stjecanja.

Zbog navedenog ovaj sud drži da je utvrđeno kako su tužitelji stekli pravo vlasništva predmetne nekretnine sukladno čl. 114. ZVDSP-a i da isto predstavlja pravo iz članka 55. OZ/96, odnosno čl. 59. OZ/12 koje sprječava ovrhu.

Sud je o prijedlogu ili tužbenom zahtjevu vezan člankom 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, u daljnjem tekstu: ZPP) i nije sam mogao izvoditi dokaze koje stranke nisu predložile (sukladno pravnom stavu izraženom u odluci Županijskog suda u Zadru poslovni broj GŽ-3411/13 od 06. veljače 2014. godine) pa je odluka donesena nakon što su izvedeni svi dokazi koji su u postupku predloženi. Člankom 7. st. 1. ZPP propisano je da su stranke dužne iznijeti činjenice na kojima temelje svoje zahtjeve i predložiti dokaze kojima se utvrđuju te činjenice. Sud u pravilu nije ovlašten utvrditi činjenice koje stranke nisu iznijele, niti izvesti dokaze koje one nisu predložile (sukladno pravnom stavu izraženom u odluci Županijskog suda u Zadru poslovni broj GŽ-3152/14 od 27. veljače 2015. godine). Prema čl. 219. st. 2. ZPP-a sud može tijekom postupka, kad ocijeni da je to svrsishodno za pravilno rješenje spora, upozoriti stranke na njihovu dužnost iz stavka 1. toga članka, a osobito na potrebu iznošenja odlučnih činjenica i predlaganja određenih dokaza te iznijeti razloge zbog kojih smatra da je to potrebno. Sukladno čl. 219. st. 2. ZPP-a ne postoji obveza suda upozoriti stranke na njihovu dužnost da iznose činjenice i dokaze na kojima temelje svoj zahtjev ili kojima pobijaju navode i dokaze protivnika (prema stavu izraženom u odluci VSRH poslovni broj Rev x-148/10). Sud odlučuje samo o tome koje će od predloženih dokaza izvesti radi utvrđivanja odlučnih činjenica (prema čl. 220. st. 3. ZPP-a i sukladno pravnom stavu izraženom u odluci Županijskog suda u Splitu GŽo-429/11 od 01. ožujka 2012. – „. Sud ne samo da nije dužan, nego ne smije po službenoj dužnosti utvrđivati, postoje li još koje (neke) činjenice, koje bi možda bile pravno značajne za odlučivanje o istaknutom tužbenom zahtjevu, niti smije izvoditi dokaze koje stranke nisu predložile (osim u slučaju kada posumnja da stranke idu za tim da raspolažu zahtjevima kojima ne mogu raspolagati – članak 7. stavak 2. ZPP).“).

Zbog navedenog, a kako su ispunjeni uvjeti za proglašenjem ovrhe nedopuštenom, odlučeno je kao u izreci.

Temeljem čl. 83., 84. i 84.a. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17) odlučeno je kao u točki III izreke.

O trošku za je odlučeno temeljem čl. 154. st. 1. i čl. 155. st. 1. ZPP-a i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12) i to za sastav tužbe vrijednost od 250 bodova, (Tbr. 8.1.), zastupanja na ročištima od 07. prosinca 2017. godine, 31. kolovoza 2018. i 19. prosinca 2018. vrijednost od po 250 bodova (Tbr. 9.1.), od 06. studenog 2017. godine, 25. listopada 2018. vrijednost od po 62,5 bodova (Tbr.9.5.), 26.

veljače 2018. godine, vrijednost od 125 bodova (Tbr. 9.2.), podnesak zaprimljen 28. ožujka 2018. vrijednost od 62,5 boda (Tbr.8.3.) što uz 10 % za zastupanje više osoba (Tbr. 36.) i visinu pristojbe za tužbu i presudu (po 2.450,00 kuna) iznosi ukupno 18.025,00 kuna. Odbijen je zahtjev za trošak za ostale podneske jer se sadržaj istih mogao iznijeti na ročištima na kojima je stranka pribivala, u suprotnom bi se praktički za istu radnju odobravao dvostruki trošak, a tužiteljima nije bilo naloženo očitovanje tim podnescima. Odbijen je zahtjev za naknadom troška od 100,00 kuna određenog temeljem članka 39. Zakona o sudskim pristojbama, jer je takav trošak nastao propustom samog tužitelja da plati pristojbu u roku i zbog toga se ne može tuženiku pod 1) nalagati naknada i takvog troška.

Zbog svega navedenog odlučeno je kao u izreci.

U Zadru, 24. siječnja 2019.

S u d a c

Tomislav Bago, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude dopuštena je žalba Županijskom sudu. Žalba se predaje putem ovog suda, u pet primjeraka, u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa ove presude.

DNA

1. Tužiteljima po punomoćniku.
2. Tuženiku pod 1) po punomoćnici.
3. Tuženiku pod 2) po stečajnom upravitelju.

Nakon pravomoćnosti:
ZK odjelu ovog suda.

Za točnost otpravka – ovlaštena službenica
Marina Pavić

