



Republika Hrvatska
Županijski sud u Osijeku
Osijek, Europska avenija 7

Poslovni broj GŽ-522/2019-2

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

Županijski sud u Osijeku, u vijeću sastavljenom od sutkinje Branke Guljaš predsjednice vijeća, te Dubravke Vučetić članice vijeća i sutkinje izvjestiteljice i Katicice Krajnović članice vijeća, 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 I-tuženika GRAMAT d.d. Zagreb, Radnička cesta 198, OIB: 27564553094, zastupanog po punomoćnici Nataši Bratković, odvjetnici u Zaboku, M. Gupca 45 a i II-tuženika Stečajna masa iza DIMONT GRADNJA d.o.o. Zagreb, Lipovečka 17, OIB: 60595094914, zastupana po stečajnom upravitelju Goranu Jujnoviću Lučiću iz Zagreba, Strojarska ulica 20, radi utvrđenja prava vlasništva i proglašenja ovrhe nedopuštenom, odlučujući povodom žalbe I-tuženika Gramat d.d. Zagreb izjavljene protiv presude Općinskog suda u Zadru, poslovni broj P-620/18 od 24. siječnja 2019., u sjednici održanoj 28. siječnja 2021.,

presudio je i riješio je

Žalba I-tuženika Gramat d.d. Zagreb djelomično se prihvaća kao osnovana a djelomično odbija kao neosnovana te se presuda Općinskog suda u Zadru, poslovni broj P-620/18 od 24. siječnja 2019.

- potvrđuje u dijelu točke I. izreke kojim je utvrđeno da su tužitelji suvlasnici svaki u ½ dijela na posebnom dijelu nekretnine kao i suvlasnici na 264/10000 dijela nekretnine opisane u točki I. izreke (dio toč.I. izreke)

- ukida u dijelu kojim je naloženo II- tuženiku da trpi upis prava vlasništva tužitelja (dio toč. I. izreke), u dijelu kojim se ovrha proglašava nedopuštenom (toč.II. izreke) i u odluci o trošku (toč. IV. izreke) i u tome dijelu predmet se vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

- ukida u dijelu kojim se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Zadru nalaže brisanje zabilježbe ovrhe (toč. III. izreke) i u tom dijelu tužba se odbacuje.

Obrazloženje

Presudom suda prvog stupnja odlučeno je:

" I Utvrđuje se da su prvotужitelj Alojz Milatović iz Velike Gorice, S. Stepanića 4, OIB: 34273752033 i drugotужitelj 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 prvotужitelj Alojz Milatović u ½ dijela, i drugotужitelj Iva Milatović u ½ dijela, te je drugotужenik 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 prvotужitelja Alojz Milatović u ½ dijela, i drugotужitelja Iva Milatović u ½ dijela.

II Proglašava se nedopuštenom ovrha u ovršnom postupku određena rješenjem o ovrsi 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."

Navedenu presudu u točkama I do IV izreke pobija I-tuženik pravovremeno izjavljenom žalbom zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da se presuda u pobijanom dijelu ukine odnosno da se preinači i tužbeni zahtjev u cijelosti odbije kao neosnovan. Traži trošak žalbenog postupka.

Tužitelji su dostavili odgovor na žalbu kojim osporavaju opravdanost žalbenih navoda predlažu da se žalba odbije kao neosnovana.

Žalba je djelomično osnovana.

Predmet spora je tužbeni zahtjev tužitelja Alojza i Ive Milatović kao treće osobe radi proglašenja nedopuštenosti ovrhe određene rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Zadru broj Ovr-39/2010 od 11. veljače 2010. godine na nekretnini поближе označenoj u točki I izreke presude koja je upisana u zemljišnoj knjizi kod Općinskog suda u Zadru a zbog čega je provedba ovrhe i povjerena tom Općinskom sudu i vodi se pod poslovnim brojem spisa Ovr-808/2010.

Prema čl. 39. st. 5. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08 – dalje OZ) sud provedbe ovrhe ovlašten je odlučivati o svim pitanjima koja se tiču provedbe ovršnog postupka te o svim pitanjima koja se jave u povodu provedbe ovršnog postupka o kojima se prema tom zakonu odlučuje u tom postupku kao i o zahtjevu za naknadu troškova postupka koji naknadno bude podnesen tijekom postupka. Jedno od takvih pitanja o kojima se rješava tijekom provedbe ovrhe jeste i prigovor treće osobe koja tvrdi da u pogledu predmeta ovrhe ima takvo pravo koje sprječava ovrhu i traži da se ovrha na tom predmetu proglasi nedopuštenom (čl. 55. OZ-a). Takav prigovor se može podnijeti do dovršetka ovršnog postupka i ne sprječava provedbu ovrhe i ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine.

Općinski sud u Zadru je prema ovlaštenju iz čl. 56. OZ-a rješenjem uputio treće osobe da protiv stranaka u roku od 15 dana pokrenu parnicu radi proglašenja da ovrha na predmetu ovrhe nije dopuštena. Prigovor treće osobe nije prigovor protiv rješenja o ovrsi nego protiv provođenja ovrhe na predmetu ovrhe pa nije počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 3. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13 i 89/14, – dalje ZPP) koja bi se primjenjivala po ovlaštenju iz čl. 19. st. 1. OZ-a.

Podnoseći prijedlog za ovrhu I-tuženik je dostavio izvadak iz zemljišne knjige iz kojeg proizlazi da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika Dimont gradnja d.o.o. Zagreb koji je kao pravna osoba brisan iz registra povodom stečajnog postupka.

Prema odredbi čl. 166. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09 i 153/09 143/12, 152/14, 81/15 – dalje ZOVDSP) onoga tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način svog stjecanja stvari smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnijevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnog temelja ili na slabijem pravnom temelju.

U ovom parničnom postupku je utvrđeno da je II-tuženik gradio stambeno poslovnu zgradu i stambeni paviljon na kč.br. 5026, upisana u zk.ul. 174 k.o. Starigrad te da je po izgradnji stambenog paviljona kao odvojene zgrade sa apartmanima sklopio sa tužiteljem Alojzom Milatović dana 11. prosinca 1998. godine Predugovor o kupoprodaji, predmet kojega je prodaja apartmana oznake A5, površine 34 m², na II katu paviljona za kupoprodajnu cijenu od 63.000,00 DEM, da je kupoprodajna cijena isplaćena 15. prosinca 1998. godine i da je apartman u skladu sa čl. 5. Predugovora tada predan tužiteljima u posjed. Konačni Ugovor o prodaji nekretnine- apartmana sa dozvolom uknjižbe sklopljen je 1. kolovoza 2000. godine nakon što je dovršena izgradnja i stambeno poslovne zgrade na istoj čestici te izvršeno etažiranje nekretnine. U čl. 2. Ugovora konstatirano je da su kupci prodajnu cijenu uplatiti u cijelosti po računu broj 28/98. Na kupoprodaju nekretnine plaćen je porez na promet.

Kako su tužitelji na temelju valjanog pravnog posla stekli zakonit, istinit i pošten posjed koji je neprekidno trajao od prosinca 1998. godine to su prema čl. 159. st. 2. ZOVDSP stekli dosjelošću vlasništvo na nekretnini koja je predmet ovrhe. Vlasništvo je dakle stečeno temeljem zakona kada su se ispunili zakonom predviđeni uvjeti propisani u čl. 159. st. 1. i st. 2. ZOVDSP.

Prvostupanjski sud je pogrešno primijenio materijalno pravo kada je pozivajući se na čl. 114. ZOVDSP zaključio da su pravo vlasništva stekli sklapanjem Kupoprodajnog ugovora, dakle na temelju pravnog posla jer se vlasništvo nekretnine na temelju pravnog posla stječe tek upisom prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Međutim, iz činjenica koje su utvrđene u postupku, proizlazi pravilnim utvrđenje da su tužitelji stekli pravo vlasništva na nekretnini opisanoj u točki I presude i na takvo utvrđenje ne utječe pogrešan pravni pristup prvostupanjskog suda.

Time su tužitelji dokazali da su predmnijevani vlasnici predmeta ovrhe što im daje pravo podnošenja tužbe radi proglašenja nedopuštenom ovrhe na tom predmetu.

I-tuženik kao ovrhovoditelj je postupio u skladu sa čl. 77. st. 1. OZ-a i uz prijedlog za ovrhu na nekretnini podnio izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika. Nakon zabilježbe ovrhe nije dopušten upis promjene prava vlasništva niti kojeg drugog stvarnog prava utemeljen na raspoložbi ovršenika, bez obzira kad je takva raspoložba poduzeta (čl. 79. st.3. OZ). Tužitelji su prijedlog za uknjižbu podnijeli nakon zabilježbe ovrhe te je isti odbijen.

Prema odredbi iz čl. 122. st. 1. ZOVDSP smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.

I prema odredbi iz čl. 8. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07 i 152/08) zemljišne knjige, izvadci, odnosno ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava. Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava činjenično i pravno stanje zemljišta. Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnost imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

Polazeći od činjenice da je konačni cilj ovršnog postupka stjecanje posjeda i prava vlasništva kupca nekretnine Vrhovni sud Republike Hrvatske na sjednici Građanskog odjela 22. veljače 2018. izrazio je pravno shvaćanje prema kojem predmnijevani vlasnik može uspješno štititi svoje pravo na predmetu ovrhe kada u postupku dokaže da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo.

U obrazloženju presude sud navodi da je I- tuženik prodavao II- tuženiku građevinski materijal (iz tog poslovnog odnosa je nastao dug) te mu je bilo poznato da Dimont Gradnja gradi apartmane za tržište i da ih prodaju kupcima a da su surađivali i sa poduzetnikom gosp. Majcenom čija supruga radi kod Gramat d.d. ali pri tome nije razjašnjeno da li je gosp. Majcen imao saznanja da su svi apartmani prodani pa i apartman tužitelja, i da je prema okolnostima slučaja takva informacija došla do ovrhovoditelja te je on znao ili mogao znati da je stvarno stanje različito od zemljišnoknjižnog.

Iz navedenih razloga žalba I-tuženika je djelomično prihvaćena kao osnovana te je presuda ukinuta u dijelu kojim je naloženo zemljišnoknjižnom odjelu upisati pravo vlasništvo tužitelja, u dijelu kojim se ovrha proglašava nedopuštenom i odlučuje o trošku parničnog postupka i u tom dijelu se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovni postupak.

U ponovljenom postupku sud je dužan ponovo saslušati svjedoka Dominkovića i ovaj dio iskaza razjasniti postavljanjem pitanja svjedoku (čl. 244 st. 1. i 2. ZPP-a), a pri donošenju presude odlučiti i o ukupnim troškovima postupka.

Prema odredbama OZ-a ako pravomoćnom presudom bude proglašeno da ovrha nije dopuštena ovršni sud će rješenjem na prijedlog obustaviti ovrhu i ukinuti sve provedene ovršne radnje ako ovrha u međuvremenu nije dovršena (čl. 51. st. 6. OZ) a zabilježba ovrhe je jedna od ovršnih radnji prema čl. 75 OZ. Zbog toga je u ovom dijelu valjalo prvostupanjsku presudu ukinuti i tužbu odbaciti.

Ova odluka se temelji na čl. 368. st. 2., čl. 370. i čl. 366. st. 1. ZPP-a.

Osijek, 28. siječnja 2021.

Predsjednica vijeća
Branka Guljaš

Dokument je elektronički potpisan:

BRANKA GULJAŠ

Vrijeme potpisivanja:

24-02-2021

11:21:31



DN:

C=HR

O=ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU

2.5.4.97=#130D48523834383936393230383137

L=OSIJEK

S=GULJAŠ

G=BRANKA

CN=BRANKA GULJAŠ

Broj zapisa: **eb2f7-b1deb**

Kontrolni broj: **0cfcc-a07ff-d592d**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=BRANKA GULJAŠ, L=OSIJEK, O=ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU, 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,
Županijski sud u Osijeku potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

