



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Splitu
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: P-389/2022-17

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 Splitu, po sutkinji Rajani Buljan, u pravnoj stvari tužitelja SEKON d.o.o., Tučepi, Podgradac 33, OIB: 57214847755, kojeg zastupa zastupnik po zakonu Robert Kondža, a njega punomoćnica Ivana Knezović, odvjetnica u Makarskoj, protiv tuženika Stečajna masa iza CONSTRATUM - INVEST d.d. u stečaju, Split, Matice hrvatske 10, OIB: 16021867941, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Ada Rajković, a nju punomoćnik Mladen Dragičević, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Dragičević i partneri d.o.o. iz Zagreba, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave, zaključene 3. svibnja 2024. u prisutnosti zamjenice punomoćnika tužitelja Melani Polinčić Baković, odvjetnice u Odvjetničkom društvu Hanžeković i partneri d.o.o. iz Zagreba, u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, na ročištu za objavu presude 18. lipnja 2024.

p r e s u d i o j e

I Utvrđuje se da je tužitelj Sekon d.o.o. vlasnik nekretnine označene kao 30/5624 dijela, č.zgr. 1194, k.o. Makarska – Makar, u naravi zgrada i dvorište, ukupne površine 3343 m², s kojim suvlasničkim dijelom je povezano pravo vlasništva poslovnog prostora oznake 21, na nivou "A", u površini od 30,47 čm, u etažnom elaboratu označeno tirkiznom pravom bojom, sve upisano u zk.ul. 3023, Etaža 15, pa je tužitelj ovlašten na temelju ove presude u zemljišnim knjigama upisati svoje pravo vlasništva na toj nekretnini, na svoje ime, za cijelo, uz istodobno brisanje tog prava sa imena tuženika i njegovog pravnog prednika SEM-INVEST d.o.o.

II Nalaže se tuženiku Stečajna masa iza CONSTRATUM – INVEST d.d. u stečaju da tužitelju SEKON d.o.o. naknadi trošak postupka u iznosu od 9.871,61 EUR-a, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na taj iznos od 18. lipnja 2024. pa do isplate, po stopi 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, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 15 (petnaest) dana.

III Odbija se kao neosnovan zahtjev tužitelja SEKON d.o.o. za naknadu više zatraženih troškova postupka u iznosu od 829,58 EUR-a, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje taku na taj iznos od 18. lipnja 2024. pa do isplate, po stopi 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, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 1. prosinca 2016. Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Makarskoj podnio tužbu protiv tuženika, radi utvrđenja prava vlasništva. Tužitelj u tužbi navodi kako je trgovačko društvo SEM-INVEST d.o.o. u zemljišnim knjigama upisano kao vlasnik nekretnine označene kao čest.zem. 30/5624, čest.zgr. 1194, upisane u k.o. Makarska – Makar, koja u naravi predstavlja zgradu i dvorište, ukupne površine 3343 m², s kojim suvlasničkim dijelom je pozvezano pravo vlasništva poslovnog prostora oznake 21 na nivou "A", u površini od 30,47 čm, u etažnom elaboratu označenog tirkizno plavom bojom, sve upisano u zk.ul. 3023, ETAŽA 15. Pravni sljednik trgovačkog društva SEM-INVEST d.o.o. da je trgovačko društvo CONSTRATUM-INVEST d.d. Međutim, predmetna nekretnina, u naravi poslovni prostor, da je u stvarnom vlasništvu i posjedu tužitelja. Naime, sukladno Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 1. ožujka 2001. kojeg su sklopili tužitelj kao kupac i trgovačko društvo Vulko d.o.o. tužitelj da je stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine. Stoga, tužitelj predlaže da sud nakon provedenog postupka donese presudu kojom će utvrditi da je tužitelj vlasnik predmetne nekretnine.

2. Tužitelj je predložio da sud u dokazne svrhe pregleda i pročita isprave i dokumentaciju koja je dostavljena uz tužbu i to: zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu označenu kao kat.čest. 1194 zgr., upisanu u zk.ul. 3023, k.o. Makarska – Makar, izvadak iz sudskog registra za trgovačko društvo SEM-INVEST te Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 1. ožujka 2001. zaključen između tužitelja kao kupca i trgovačkog društva Vulko d.o.o. kao prodavatelja.

3. Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Makarskoj se rješenjem poslovni broj P-5847/2016 od 19. prosinca 2016. oglasio stvarno nenadležnim (točka I. izreke) i odlučio da će se spis nakon pravomoćnosti tog rješenja ustupiti Trgovačkom sudu u Splitu kao stvarno nadležnom (točka II. izreke).

4. Ovaj sud je rješenjem poslovni broj P-132/2017-3 od 2. ožujka 2018. utvrdio prekid postupka zbog toga što je tuženik rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj Tt-16/10189-2 od 4. siječnja 2018. brisan iz sudskog registra.

5. Podneskom od 27. kolovoza 2019. tužitelj je obavijestio ovaj sud kako predlaže postupak nastaviti u odnosu na Stečajnu masu iza CONSTRATUM-INVEST d.d. u stečaju te je kao vrijednost predmeta spora označio iznos od 453.749,00 kuna.

6. Ovaj sud je 30. kolovoza 2019. donio rješenje pod poslovnim brojem P-132/2017-5 kojim je nastavio postupak u ovoj pravnoj stvari.

7. Sukladno odredbi članka 284. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine " broj 53/1991., 91/1992., 58/1993., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 02/2007., 84/2008., 96/2008., 123/2008., 57/2011., 148/2011., 25/2013.,

89/2014., 70/2019., 80/2022. i 114/2022. – dalje: ZPP) tužba je tuženiku dostavljena na odgovor.

8. Tuženik se u odgovoru na tužbu usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti te je naveo kako iz dokaza koje je tužitelj dostavio u spis ne proizlazi osnovanost tužbenog zahtjeva. Osim toga, tužitelj da je ugovor o kupoprodaji sklopi sa trećom osobom, a ne sa ovdje tuženikom, stoga tužba da nije podobna za raspravljanje pa se predlaže istu odbaciti. Tužitelj da nije dokazao da je isplatio kupoprodajnu cijenu, a on niti njegov navodni prednik da nikada nisu zatražili upis prava vlasništva u zemljišne knjige. Stoga, tužitelj da očito bez pravne osnove koristi predmetnu nekretninu.

9. Tuženik je predložio da sud u dokazne svrhe pregleda i pročita isprave koje su dostavljene uz odgovor na tužbu, da provede očevid na licu mjesta, dokaz građevinskim vještačenjem, da izvede dokaz saslušanjem stečajnog upravitelja tuženika, kao i da izvrši uvid u spis Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj P-176/2019 koji se vodi po tužbi tužitelja Stečajne mase iza CONSTRATUM-INVEST d.d. u stečaju protiv tuženika SEKON d.o.o. radi iseljenja i predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora.

10. Sud je raspravnim rješenjem poslovni broj P-5185/2019 od 10. veljače 2020. kao vrijednost predmeta spora označio iznos od 522.717,00 kuna.

11. Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje da je tužitelj vlasnik nekretnine označene kao čest.zem. 30/5624, čest.zgr. 1194, upisane u k.o. Makarska – Makar, koja u naravi predstavlja zgradu i dvorište, ukupne površine 3343 m², s kojim suvlasničkim dijelom je povezano pravo vlasništva poslovnog prostora oznake 21 na nivou "A", u površini od 30,47 m², u etažnom elaboratu označenog tirkizno plavom bojom, sve upisano u zk.ul. 3023, ETAŽA 15.

12. U dokazne svrhe ovaj sud je pregledao i pročitao isprave i dokumentaciju sadržanu u spisu i to: zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu označenu kao kat. čest. zgr. 1194 Z.U. 3023 K.O. Makarska (list 3 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo CONSTRATUM – INVEST d.d. (listovi 4-5 spisa), ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između društva Vulko d.o.o. i društva Sekon d.o.o. od 1. ožujka 2001. (listovi 6-7 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo Stečajna masa iza CONSTRATUM – INVEST d.d. u stečaju (list 21 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo SEM INVEST d.o.o. (listovi 22-27 spisa), procjembeni elaborat sudskog vještaka Mladena Škomrlja od 29. studenog 2018. (listovi 28-50 spisa), zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu označenu kao kat.čest.zgr. 1194 Z.U. 3023 K.O. Makarska – Makar (list 59 spisa), izvadak iz sudskog registra za društvo Stečajna masa iza CONSTRATUM – INVEST d.d. u stečaju (list 60 spisa), rješenje Trgovačkog suda u Splitu o otvaranju i zaključenju skraćenog stečajnog postupka poslovni broj St-2058/2015 od 8. rujna 2016. (listovi 61-63 spisa), rješenje Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-296/2018 od 27. travnja 2018. (listovi 64-69 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo CONSTRATUM INVEST d.d. (list 70 spisa), obavijest tužitelja o postojanju izlučnog prava od 27. lipnja 2018. (listovi 71-72 spisa), zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu označenu kao kat. čest. zgr. 1194 Z.U. 3023 K.O. Makarska – Makar (list 73 spisa), ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen 1. ožujka 2001. između društva Vulko

d.o.o. i Sekon d.o.o. (listovi 74-76 spisa), ugovor o građenju br. 2/98 zaključen između društva SEM-INVEST d.o.o. i društva VULKO d.o.o. 18. lipnja 1998. (listovi 87-93 spisa), račun za primljeni predujam br. 5/99 od 20. siječnja 1999. (list 94 spisa), pismo namjere društva SEM-INVEST d.o.o. od 24. listopada 2000. (list 95 spisa), prijedlog konačnog obračuna ugovornih obveza između društva SEM-INVEST d.o.o. i društva VULKO d.o.o. sukladno pismu namjere od 24. listopada 2000. (list 96 spisa), izjava o prijeboju (kompenzaciji) od 31. prosinca 2000. (list 97 spisa), konti kartica društva SEM INVEST d.o.o. na dan 31. prosinca 2000. (list 98 spisa), preslik spisa Općinskog suda u Makarskoj poslovni broj Z-1823/02 (listovi 104-114 spisa), preslik dijelova spisa Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-237/2001 – zapisnik s ispitnog i izvještajnog ročišta od 5. lipnja 2002. (listovi 117-119 spisa), pregled imovine i obveza od 29. svibnja 2002. (list 120 spisa), popis stečajne mase od 29. svibnja 2002. (list 121 spisa), izvješće o gospodarskom položaju dužnika i uzrocima od 5. lipnja 2002. (listovi 122-124 spisa), očitovanje stečajnog upravitelja od 10. siječnja 2019. (list 125 spisa) te je zamolbenim putem pred Trgovačkim sudom u Zagrebu izveden dokaz saslušanjem svjedoka Jerka Juričića.

13. Prijedlog tužitelja za izvođenjem dokaza saslušanjem svjedoka Srđana Drače odbijen je kao nepotreban. Naime, sve odlučne činjenice važne za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari utvrđene su ocjenom isprava sadržanih u spisu, kao i izvođenjem dokaz saslušanjem svjedoka Jerka Juričića.

14. Tužbeni zahtjev je osnovan.

15. Među strankama tijekom postupka nije bilo sporno da je kao vlasnik nekretnine označene kao kat.čest. 1194 ZGR, upisane u zk.uložak 3023, k.o. Makarska – Makar, suvlasnički dio 30/5624 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), koja u naravi predstavlja poslovni prostor oznake 21 na nivou "A" u površini od 30,47 m², u etažnom elaboratu označenog tirkizno plavom bojom, kao vlasnik upisan SEM – INVEST d.o.o.

16. Među strankama tijekom postupka nije bilo sporno ni to da je SEM – INVEST d.o.o. prednik ovdje tuženika Stečajne mase iza CONSTATUM-INVEST d.d. u stečaju.

17. Nadalje, među strankama tijekom postupka nije bilo sporno ni to da se tuženik nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora, kao ni to da je ovdje tuženik kao tužitelj u postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem P-176/2019 protiv ovdje tužitelja kao tuženika podnio tužbu radi iseljenja i predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora, a koji postupak je prekinut do pravomoćnog okončanja ovog postupka.

18. Među strankama nije bilo sporno ni to da tužitelj tvrdi kako je upravo on vlasnik predmetnog poslovnog prostora, kao i da je vlasništvo stekao na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine kojeg je 1. ožujka 2021. zaključio sa trgovačkim društvom VULKO d.o.o. kao prodavateljem.

19. Nadalje, među strankama tijekom postupka nije bilo sporno ni to da trgovačko društvo VULKO d.o.o. nikada nije bilo upisano kao vlasnik predmetne

nekretnine, kao ni to da je nad tim društvom vođen stečajni postupak pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-237/2021.

20. Među strankama nije bilo sporno ni to da je tužitelj 2002. podnio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine, kao ni to da se taj postupak vodio pred Općinskim sudom u Makarskoj pod poslovnim brojem Z-1823/2002. Među strankama nije bilo sporno ni to da je prijedlog tužitelja odbijen rješenjem Općinskog suda u Makarskoj, poslovni broj Z-1823/2002 od 2. studenog 2005. zbog toga što trgovačko društvo Vulko d.o.o. nikada nije bilo upisano kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora, a predlagatelj (ovdje tužitelj) nije dostavio isprave iz kojih proizlazi da postoji pravni slijed između ovdje tuženika i tužitelja.

21. Stoga, kao sporno među strankama trebalo je utvrditi je li tužitelj stekao pravo vlasništva nekretnine označene kao kat.čest. 1194 ZGR, upisane u zk.uložak 3023, k.o. Makarska – Makar, suvlasnički dio 30/5624 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), koja u naravi predstavlja poslovni prostor oznake 21 na nivou "A" u površini od 30,47 m², u etažnom elaboratu označenog tirkizno plavom bojom, kao vlasnik upisan SEM – INVEST d.o.o.

22. Po provedenom postupku, ocjenom svih izvedenih dokaza utvrđene su sljedeće odlučne činjenice:

- da je kao vlasnik nekretnine označene kao kat.čest. 1194 ZGR, upisane u zk.uložak 3023, k.o. Makarska – Makar, suvlasnički dio 30/5624 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-15), koja u naravi predstavlja poslovni prostor oznake 21 na nivou "A" u površini od 30,47 m², u etažnom elaboratu označenog tirkizno plavom bojom, upisan SEM – INVEST d.o.o.,

- da je tužitelj kao kupac s trgovačkim društvom Vulko d.o.o. 1. ožujka 2001. sklopio Ugovor o kupoprodaji predmetnog poslovnog prostora,

- da iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine koji je zaključen 1. ožujka 2001. između trgovačkog društva Vulko d.o.o. kao prodavatelja i tuženika kao kupca proizlazi kako prodavatelj prodaje, a kupac kupuje suvlasnički dio od 30/5624 dijela nekretnine označene kao čest.zgr. 1194, upisane u Z.U. 3023, k.o. Makarska – Makar, s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano isključivo pravo vlasništva na posebnoj dijelu nekretnine i to poslovni prostor označen sa 21 na nivou "A", površine 30,47 m² (članak 1. ugovora). Kupoprodajna cijena poslovnog prostora iznosila je 395.266,36 kuna (članak 2. stavak 1. Ugovora), dok iz članka 3. proizlazi kako su ugovorne strane suglasne da je kupac u cijelosti podmirio svoju obvezu prema prodavatelju, pa da se ovlašćuje kupac da može, na temelju tog Ugovora, bez daljnje suglasnosti ili sudjelovanja prodavatelja, podnijeti zemljišnoknjižnom odjeku Općinskog suda u Makarskoj prijedlog radi uknjižbe prava vlasništva na njegovo ime uz istodobno brisanje tog prava sa imena prodavatelja kao dosadašnjeg vlasnika (članak 4. stavak 1. Ugovora),

- da se tužitelj nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora od sklapanja ugovora o kupoprodaji s trgovačkim društvom Vulko d.o.o.,

- da je tuženik 27. lipnja 2018. u stečajnom postupku koji se vodi nad tuženikom obavijestio sud o postojanju izlučnog prava na predmetnoj nekretnini,

- da su trgovačko društvo SEM-INVEST d.o.o. kao naručitelj i trgovačko društvo Vulko d.o.o. kao izvoditelj sklopili Ugovor o građenju br. 2/98 18. lipnja 1998. te da je tim ugovorom ugovoreno kako se plaćanje za građevinske radove obavljan na način da se od obračunske situacije odbije iznos sukladan postotku sufinanciranja

(35%) izvoditelju u objektu te da će se poslovni prostori za sufinanciranje utvrditi "popisom" pojedinih poslovnih prostora po etažama ravnomjerno, po vrijednostima, odnosno po cijenama SEM-INVEST-a d.o.o. umanjenih za 3% na ime manipulativnih troškova prodaje,

- da su trgovačko društvo VULKO d.o.o. i trgovačko društvo SEM-INVEST d.o.o. 24. listopada 2000. potpisali ispravu naslovljenu kao "Pismo namjere" iz koje proizlazi kako su se stranke dogovorile da nemaju nikakvih međusobnih potraživanja te da je trgovačko društvo VULKO d.o.o. "ovlašten uknjižiti poslovne prostore (nivo "A" 20, 21, "B" 6,13, "C" 19),

- da je trgovačko društvo SEM-INVEST d.o.o. 19. prosinca 2020. potpisalo Prijedlog konačnog obračuna ugovornih obveza između trgovačkog društva "SEM-INVEST d.o.o. i VULKO d.o.o., sukladno pismu namjere od 24. listopada 2020. te da iz tog dopisa proizlazi kako "vrijednost poslovnog prostora za konačni ugovor iznosi $2.149.384,71 - 791.610,02 = 1.357.744,69$ kuna (odnosi se na poslovni prostor A21, B13 i C19",

- da iz izjave o prijeboju (kompenzaciji) od 31. prosinca 2020. koju je trgovačko društvo SEM-INVEST d.o.o. poslalo trgovačkom društvu VULKO d.o.o. proizlazi da je taj vjerovnik stavio u prijeboj tražbinu koju ima prema trgovačkom društvu VULKO d.o.o. na temelju privremenih situacija u iznosu od 1.833.408,40 kuna s tražbinom koju trgovačko društvo VULKO d.o.o. ima prema njemu s osnove računa br. 5050/00 u iznos od 1. 357.744,69 kuna (a koji iznos odgovara iznosu vrijednosti poslovnih prostora A21, B13 i C19 te tražbine s osnova računa dobavljača u iznosu od 475.663,71 kuna, a što ukupno iznosi 1.833.408,40 kuna,

- da iz konto kartice trgovačkog društva SEM-INVEST d.o.o. za dobavljača Vulko d.o.o. od 31. prosinca 2020. proizlazi da je na taj dan dugovanje trgovačkog društva SEM-INVEST d.o.o. prema trgovačkom društvu Vulko d.o.o. iznosilo 1.844.663,12 kuna, a potraživanje prema tom društvu da je iznosilo 1.833.408,40 kuna.

22. Stoga, kao sporno trebalo je utvrditi je li tužitelj stekao vlasništvo nad predmetnim poslovnim prostorom i po kojem osnovu.

23. Odredbom članka 30. stavak 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. i 152/14. – dalje: ZVDSP) propisano je da je pravo vlasništva stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.

24. Odredbom članka 114. stavak 1. ZVDSP-a propisano je da se vlasništvo može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona, dok iz stavka 2. istog članka proizlazi kako je na temelju stavka 1. tog članka stečeno pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

25. Odredbom članka 115. stavak 1. ZVDSP-a propisano je da na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom. Iz stavka 2. istog članka proizlazi da se na temelju pravnoga posla ne može steći vlasništvo preko

granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju, osim kad stjecanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu, dok iz stavka 3. istog članka proizlazi da pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnine, da bi bio valjan, treba uz ostale pretpostavke valjanosti biti u pisanom obliku.

26. Članak 119. stavak 1. ZVDSP-a propisuje da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

27. Najprije, za navesti je kako stjecanje prava vlasništva na temelju zakona isključuje stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla.

18. Stoga, kako je tužitelj tvrdio da je pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora stekao na temelju ugovora o kupoprodaji zaključenog s trgovačkim društvom Vulko d.o.o., kao i da se od sklapanja ugovora s tim trgovačkim društvom (1. ožujka 2001.) nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora, trebalo je utvrditi je li tužitelj uopće stekao pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora i na koji način.

19. Stoga, trebalo je najprije utvrditi je li tužitelj pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora stekao na temelju pravnog posla. Naime, pravni posao samo predstavlja *titulus* stjecanja vlasništva, dok je način (*modus*) stjecanja prava vlasništva na temelju pravnog posla upis (uknjižba) prava vlasništva u zemljišne knjige.

20. Sukladno ranije citiranoj odredbi članka 119. stavak 1. ZVDSP-a pravo vlasništva nekretnine stječe se upisom u zemljišne knjige, dok je odredbom članka 120. stavak 1. ZVDSP-a propisano da se pravo vlasništva nekretnine stječe uknjižbom.

21. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 1. ožujka 2001. utvrđeno je kako je taj ugovor sklopljen između trgovačkog društva Vulko d.o.o. kao prodavatelja i tuženika kao kupca. Predmet ugovora o kupoprodaji je nekretnina označena kao suvlasnički dio od 30/5624 dijela nekretnine označene kao čest.zgr. 1194, upisane u Z.U. 3023, k.o. Makarska – Makar, s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano isključivo pravo vlasništva na posebnom dijelu nekretnine i to poslovni prostor označen sa 21 na nivou "A", površine 30,47 m² (članak 1. ugovora). Kupoprodajna cijena poslovnog prostora iznosila je 395.266,36 kuna (članak 2. stavak 1. Ugovora), dok iz članka 3. proizlazi kako su ugovorne strane suglasne da je kupac u cijelosti podmirio svoju obvezu prema prodavatelju, pa da se ovlašćuje kupac da može, na temelju tog Ugovora, bez daljnje suglasnosti ili sudjelovanja prodavatelja, podnijeti zemljišnoknjižnom odjeku Općinskog suda u Makarskoj prijedlog radi uknjižbe prava vlasništva na njegovo ime uz istodobno brisanje tog prava sa imena prodavatelja kao dosadašnjeg vlasnika (članak 4. stavak 1. Ugovora).

22. Kao što je već ranije navedeno, sukladno članku 115. stavak 1. ZVDSP-a, u svezi s člankom 119. stavak 1. ZVDSP-a, pravo vlasništva se na temelju pravnog

posla stječe upisom u zemljišne knjige, na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja.

23. Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu utvrđeno je kao je kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora upisan SEM-INVEST d.o.o., Makarska, dok je uvidom u spis Općinskog suda u Makarskoj, poslovni broj Z-1823/02 utvrđeno kako je tužitelj 24. rujna 2002. podnio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, kao i da je rješenjem Općinskog suda u Makarskoj, poslovni broj Z-1823/02 od 2. studenog 2005. odbijen prijedlog za uknjižbu iz razloga što prodavatelj nije upisan kao knjižni vlasnik predmetnog poslovnog prostora.

24. Stoga, nisu osnovani navodi tužitelja da je isti postao vlasnikom na temelju pravnog posla.

25. Međutim, kako je tužitelj isticao da se on nalazi u nesmetanom, neprekidnom posjedu predmetnog poslovnog prostora od sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine od 1. ožujka 2001., trebalo je utvrditi jesu li ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na temelju zakona, odnosno dosjelošću.

26. Odredbom članka 159. ZVDSP-a propisane su pretpostavke za stjecanje prava vlasništvu dosjelošću, kao jednog od načina stjecanja prava vlasništva na temelju samog zakona, pa je tako propisano da samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

27. Naime, da bi došlo do stjecanja prava vlasništva na temelju dosjelošti, potrebno je da se ispune određene pretpostavke - samostalni posjed te stvari, da taj posjed ima zakonom određenu kakvoću i da neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari.

28. Tužitelj je tijekom postupka tvrdio kako je on u posjedu neprekidno od 2001. godine, a da taj posjed traje do danas (a što nije sporno među strankama). Stoga, trebalo je utvrditi je li na takav način tužitelj mogao steći pravo vlasništva, sukladno odredbi članka 159. ZVDSP-a.

29. Člankom 11. stavak 1. ZVDSP-a propisano je da je samostalni posjednik onaj tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj toga prava.

30. Nije sporno da se tužitelj nalazi u posjedu predmetnog poslovnog prostora od 1. ožujka 2001., kao ni to da taj posjed traje do danas. Također, među strankama tijekom postupka nije bilo sporno ni to da je tužitelj posjed predmetnog poslovnog prostora stekao nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine sa trgovačkim društvom Vulko d.o.o., a predmet kojeg ugovora je bilo upravo stjecanje prava vlasništva tuženika nad predmetnim poslovnim prostorom.

31. Dakle, iz toga proizlazi da je tužitelj samostalni posjednik predmetnog poslovnog prostora jer je predmetni poslovni prostor posjedovao kao da je on njegov vlasnik.

32. Nakon toga trebalo je utvrditi ima li taj posjed zakonom određenu kakvoću.

33. Člankom 18. stavak 1. ZVDSP-a propisano je da je posjed zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed). Iz stavka 2. istog članka proizlazi da je posjed 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. Iz stavka 3. istog članka proizlazi kako je posjed 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.

34. Prema tome, kako je tužitelj posjed predmetnog poslovnog prostora stekao na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog s trgovačkim društvom Vulko d.o.o., a koje trgovačko društvo je nakon prijeba međusobnih potraživanja s trgovačkim društvom SEM-INVEST d.o.o. (prednikom ovdje tuženika) steklo vlasništvo predmetnog poslovnog prostora, imajući u vidu da tužitelj posjed nije pribavio silom, potajno niti prijevarom, kao i da je njegov posjed pošten, tužitelj se nalazi u kvalificiranom posjedu predmetnog poslovnog prostora od 2001.

35. Stoga, kako je člankom 159. stavak 1. ZVDSP-a propisano da je kvalificiranom posjedniku (onem posjedniku čiji posjed je zakonit, istinit i pošten) za stjecanje prava vlasništva na temelju dosjlosti potrebno posjedovati nekretninu deset godina, a tijekom postupka je utvrđeno kako se tužitelj u posjedu predmetne nekretnine nalazi preko deset godina, tužitelj je postao vlasnikom predmetne nekretnine na temelju zakona.

36. Člankom 160. stavak 1. ZVDSP-a propisano je da vrijeme potrebno za dosjlost počinje teći onoga dana kad je posjednik stupio u samostalni posjed stvari, a završava se istekom posljednjega dana vremena potrebnoga za dosjlost.

37. Prema tome, kako je nesporno da se tužitelj u posjedu predmetnog poslovnog prostora nalazi od ožujka 2001., tužitelj je najkasnije u ožujku 2011. stekao pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora, pa nije od utjecaja to što je tuženik 23. travnja 2019. pred ovim sudom pokrenuo postupak protiv tužitelja radi iseljenja i predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora. Naime, već prije podnošenja te tužbe ispunjene su pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na temelju dosjlosti.

38. Iako je tuženik tijekom postupka isticao kako tužitelj tijekom postupka nije dokazao da je isti trgovačkom društvu Vulko d.o.o. platio kupoprodajnu cijenu, za navesti je kako iz ugovora o kupoprodaji nekretnine od 1. ožujka 2001. koji je zaključen između trgovačkog društva Vulko d.o.o. kao prodavatelja i tužitelja kao kupca proizlazi da je tužitelj platio kupoprodajnu cijenu, pa takvi navodi tuženika nisu osnovani. U odnosu na navode tuženika o tome da trgovačko društvo Vulko d.o.o. nije bio vlasnik predmetnog poslovnog prostora za navesti je kako iz isprava koje su sadržane u spisu proizlazi da je to trgovačko društvo steklo vlasništvo predmetnog poslovnog prostora nakon izvršenog prijeba međusobnih tražbina s trgovačkim

društvom SEM-INVEST d.o.o. (prednikom ovdje tuženika), kao i da je svjedok Jerko Juričić (raniji zastupnik po zakonu trgovačkog društva SEM-INVEST d.o.o.) u svom iskazu naveo kako je trgovačko društvo Vulko d.o.o. bio jedan od izvođača za investitora SEM-INVEST d.o.o. te da je predmet kompenzacije bio poslovni prostor koji se nalazio u prizemlju, na nivou "A", površine 30ak kvadrata.

39. Taj svjedok je u svom iskazu naveo kako je sve financijske transakcije između dobavljača radova, investitora i izvođača vodila računovodstvena firma SIGMA PLUS d.o.o. iz Makarske, pa kako iz isprava koje su dostavljene od strane tog trgovačkog društva proizlazi da je trgovačko društvo Vulko d.o.o., nakon izvršenih prebijanja međusobnih potraživanja s trgovačkim društvom SEM-INVEST d.o.o., u vlasništvo steklo poslovni prostor koji je predmet ovog postupka, nisu osnovani navodi tuženika o tome da trgovačko društvo Vulko d.o.o. nije bio vlasnik predmetnog poslovnog prostora.

40. Slijedom navedenog, kako iz svih dokaza koji su izvedeni tijekom postupka proizlazi da je tužitelj stekao pravo vlasništva predmetnog poslovnog prostora na temelju zakona, posjedovanjem tog poslovnog prostora zakonom određeno vrijeme, sukladno članku 159. ZVDSP-a, utvrđeno je kako je upravo tužitelj vlasnik predmetnog prostora te je isti ovlašten na temelju ove presude u zemljišnim knjigama ishoditi upis prava vlasništva predmetnog poslovnog prostora.

41. Članak 130. stavak 1. ZVDSP-a propisano je da je onaj tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

42. Stoga, odlučeno je kao pod točkom I. izreke ove presude.

43. Tužitelj je postavio zahtjev za naknadu troškova postupka.

44. Kako je tužitelj u cijelosti uspio sa tužbenim zahtjevom, odluka o troškovima postupka donesena je sukladno odredbi članka 154. stavak 1. ZPP-a kojom je propisano da je stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna protivnoj stranci i njezinu umješaču nadoknaditi troškove izazvane vođenjem postupka, u svezi s odredbama članaka 164. stavak 1. ZPP-a i 155. stavak 1. ZPP-a.

45. Odredbom članka 164. stavak 1. ZPP-a propisano je da o naknadi troškova odlučuje sud na određen zahtjev stranke, bez raspravljanja, dok iz stavka 2. istog članka proizlazi da je stranka dužna u zahtjevu određeno navesti troškove za koje traži naknadu.

46. Odredbom članka 155. stavak 1. ZPP-a propisano je da će sud prilikom odlučivanja o troškovima postupka stranci odrediti naknadu samo onih troškova koji su bili potrebni za vođenje parnice. O tome koji su troškovi bili potrebni te o visini troškova odlučuje sud ocjenjujući brižljivo sve okolnosti, osobito vodeći računa o pravilima ovoga Zakona koja za pripremanje glavne rasprave određuju upućivanje podnesaka i jedno pripremno ročište te jedno ročište za glavnu raspravu.

47. Po ocjeni ovog suda, uzimajući u obzir vrijednost predmeta spora, tužitelju je valjalo priznati 522 bodova za sastavljanje tužbe (Tbr. 7.1. Tarife o nagradama i

naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/2023. – dalje: Tarife) te po 522 bodova za zastupanje na ročištu održanom 10. veljače 2020., 12. listopada 2022., 23. veljače 2023., 28. ožujka 2023., 20. ožujka 2024. i 3. svibnja 2024. (Tbr. 9.1. Tarife, u svezi s Tbr. 7.1. Tarife), odnosno ukupno 3.654 bodova. Kako vrijednost boda iznosi 2,00 eura (Tbr. 54. Tarife), tužitelju je valjalo priznati ukupno 7.308,00 EUR-a, uvećano za 25% PDV-a (1.827,00 EUR-a), odnosno sveukupno 9.135,00 EUR-a.

48. Nadalje, tom iznosu valjalo je pridodati i trošak sudske pristojbe za tužbu u visini od 73,00 EUR-a te trošak sudske pristojbe za presudu u iznosu od 663,31 EUR-a, sukladno Tar.br. 2. stavak 1. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi („Narodne novine“ broj 37/2023.)

49. Dakle, tužitelju je valjalo priznati ukupan trošak u iznosu od 9.871,61 EUR-a.

50. Sukladno članku 151. stavak 3. ZPP-a tužitelju je na dosuđeni trošak postupka priznata zakonska zatezna kamata koja na taj iznos teče od dana presuđenja (18. lipnja 2024.) pa do isplate, po stopi koja je člankom 29. stavak 2. ZOO-a određena za ostale odnose.

51. Slijedom navedenog, odlučeno je kao pod točkom II. izreke ove presude.

52. Zahtjev tužitelja odbijen je kao neosnovan za više zatraženi iznos od 829,58 EUR-a, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama. Naime, tužitelju nije priznat trošak koji je nastao u povodu povrata u prijašnje stanje jer je u slučaju postavljanja zahtjeva za povrat u prijašnje stanje sve troškove koji su nastali u povodu prijedloga za povrat u prijašnje stanje dužna naknaditi protivnoj strani ona strana povodom čijeg prijedloga su takvi troškovi nastali. Stoga, kako se radi o troškovima koji su nastali uslijed prijedloga tužitelja, tužitelj nema pravo naknadu tih troškova tražiti od tuženika.

53. Stoga, zahtjev tužitelja je u tom dijelu odbijen kao neosnovan i odlučeno je kao pod točkom III. izreke ove presude.

U Splitu 18. lipnja 2024.

Sutkinja
Rajana Buljan

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka pisanog otpravka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Dostaviti:

- tužitelju po punomoćnici Ivani Knezović, odvjetnici u Makarskoj
- tuženiku po punomoćniku Mladenu Dragičeviću, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Dragičević i partneri d.o.o. iz Zagreba
- u spis

Broj zapisa: **9-30869-32bb8**

Kontrolni broj: **08d9f-71d56-203ed**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=RAJANA BULJAN, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, 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 Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.