



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Rijeci

POTVRDA PRAVOMOĆNOSTI/OVRŠNOSTI

Oznaka odluke: P-115/2017-37
Vrsta odluke: Rješenje - naplata pristojbe
Donositelj: Nataša Malvich
Datum pravomoćnosti: 21.09.2020.
Datum ovršnosti: 26.09.2020.
**Napomena
pravomoćnosti/ovršnosti:**

Broj zapisa: **17899-7d94a**

Kontrolni broj: **0558c-8ebdf-c0473**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=epravosudje, L=ZAGREB, OID.2.5.4.97=HR72910430276, O=MINISTARSTVO PRAVOSUĐA I
UPRAVE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku,
Trgovački sud u Rijeci potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 24 Pž-7314/2018-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Gorane Aralice Martinović, predsjednice vijeća, Kamelije Parać, sutkinje izjaviteljice i Maje Bilandžić, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja GOLOVACHEV TRGOVINA d.o.o. Mošćenice, Mlinari 1f, OIB 83242916974, kojeg zastupa punomoćnica Dunja Kreso, odvjetnica u Krku, J. J. Strossmayera 3, protiv tuženika PRODAJNI CENTAR MUČIĆI d.o.o. Rijeka, Marije Grbac 26, OIB 03544799376, radi utvrđenja prava vlasništva, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj P-115/2017-26 od 29. listopada 2018., u sjednici vijeća održanoj 14. svibnja 2020.

presudio je

I. Odbija se tužiteljeva žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj P-115/2017-26 od 29. listopada 2018.

II. Nalaže se tužitelju da u roku od osam dana naknadi tuženiku trošak postupka u iznosu od 200,00 kn (dvjesto kuna).

III. Odbija se kao neosnovan zahtjev tuženika da mu je tužitelj dužan naknaditi trošak odgovora na žalbu u iznosu od 200,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama od presuđenja do isplate.

Obrazloženje

Pobijanom presudom odbijen je tužitelj sa tužbenim zahtjevom kao neosnovanim, a koji glasi:

„Utvrđuje se da je tužitelj GOLOVACHEV TRGOVINA d.o.o. Mošćenice, Mlinari 1f, OIB: 83242916974, vlasnik nekretnine k.č.br. 790/2 z.k.ul. 905 k.o. Mošćenice, maslenik, površine 61 m², što je tuženik PRODAJNI CENTAR MUČIĆI d.o.o. Rijeka, Marije Grbac 26, OIB: 03544799376, dužan priznati i trpjeti da se tužitelj temeljem ove presude, upiše kao vlasnik nekretnine k.č.br. 790/2 z.k.ul. 905 k.o. Mošćenice, maslenik, površine 61 m², s imena tuženika u cijelosti.“

Protiv pobijane presude, žalbu je podnio tužitelj zbog pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predložio je da se presuda preinači na način da se prihvati tužbeni zahtjev, podredno da se predmet vrati na ponovno suđenje.

Tuženik u odgovoru na žalbu navodi da je neosnovana i predlaže da ovaj sud potvrdi prvostupanjsku presudu uz naknadu troškova postupka što uključuje troškove sudske pristojbe na odgovor na tužbu u iznosu od 200,00 kn i odgovora na žalbu u iznosu od 200,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama od dana donošenja presude od isplate.

Tužiteljeva žalba nije osnovana.

Ispitujući pobijanu presudu na temelju odredbe čl. 365. st. 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) u granicama dopuštenih žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da je pobijana presuda pravilna i zakonita.

Prilikom donošenja pobijane presude sud prvog stupnja nije počinio niti jednu bitnu povredu odredaba parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti. Upravo suprotno navodima žalitelja, ocjena je ovog suda da nije ostvarena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a na koju upire žalitelj, budući da je izreka pobijane presude jasna i razumljiva, a u obrazloženju pobijane presude su navedeni razlozi o odlučnim činjenicama iz kojih jasno proizlazi koje činjenice i na temelju kojih dokaza je utvrđivao prvostupanjski sud.

Predmet spora je tužiteljev zahtjev za utvrđenjem da je on vlasnik nekretnine k.č.br. 790/2 z.k.ul. 905 k.o. Mošćenice, maslenik, površine 61 m², te da tuženik prizna i trpi upis prava vlasništva tužitelja.

Među strankama nisu sporne slijedeće činjenice:

- da su sklopile predugovor o kupoprodaji nekretnine 20. travnja 2009.,
- da je tuženik u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik nekretnine,
- da je tužitelj platio tuženiku 10.000,00 EUR,
- da tuženik nije uskladio stvarno i zemljišnoknjižno stanje izmjenom površine sa 61 m² na cca 200 m² na što se predugovorom obvezao;
- da je tužitelj po sklapanju predugovora ušao u posjed nekretnine i na njoj izgradio slobodno postojeću jednostavnu zgradu – teretanu.

Među strankama je sporno je li tužitelj stekao pravo vlasništva na nekretnini i to temeljem predugovora građenjem ili dosjelošću.

U odnosu na stjecanje po predugovoru

Odredbom čl. 115. 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, 153/09, 90/10, 143/12 i 152/14; dalje: ZV) propisano je da na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom. Odredbom čl. 119. st. 1. ZV-a propisano je 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.

Tužitelj tvrdi da je vlasništvo predmetne nekretnine stekao temeljem predugovora o kupoprodaji nekretnine 20. travnja 2009.

Prema čl. 268. st. 1. i 3. i 4. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05 i 41/08), predugovor je ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi drugi, glavni ugovor. Predugovor obvezuje ako sadrži bitne sastojke glavnog ugovora. Na zahtjev zainteresirane strane sud će narediti strani koja odbija sklopiti glavni ugovor da to učini u roku koji će joj odrediti.

Slijedom navedenog, iz predugovora proistječe samo obveza sklapanja budućeg ugovora, a ne ispunjenje drugih obveza. Za obvezatnost jedne ili obje strane za sklapanje glavnog ugovora potrebno je da su stranke u predugovoru utvrdile bitne sastojke glavnog ugovora. Prisilno ispunjenje takve obveze nije ni moguće jer sud nema ovlasti sačinjavati ugovor umjesto stranaka.

Pravilan je zaključak prvostupanjskog suda da tužitelj nije stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine temeljem predugovora (pravnog posla) jer da bi tužitelj stekao pravo vlasništva temeljem predugovora (pravnog posla), nužno je da ispunji sve uvjete iz istog, odnosno da plati kupoprodajnu cijenu. Kupoprodajna cijena je ugovorena od 30.000,00 EUR, a tužitelj je isplatio 10.000,00 EUR.

Pored navedenog, pravilan je zaključak prvostupanjskog suda da onaj tko tvrdi da je pravo vlasništva stekao pravnim poslom, ne može tužbom zahtijevati utvrđenje prava vlasništva i trpljenje upisa, već samo izdavanje tabularne isprave, odnosno ispunjenje obveze iz obveznog odnosa. Vlasništvo pravnim poslom se može steći samo na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, što u konkretnom slučaju nedostaje.

U odnosu na stjecanje prava vlasništva građenjem

Nesporno je da je tužitelj, nakon stupanja u posjed nekretnine, izgradio slobodno stojeću jednostavnu zgradu – teretanu i da se tuženik izgradnji nije protivio.

Prema odredbi čl. 154. st. 1. ZV-a, ako graditelj nije bio pošten, zgrada je pripala vlasniku zemljišta i kad nije bez odgode zabranio gradnju, no vlasnik zemljišta tada nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjega stanja. Graditeljevo poštenje se presumira. Međutim, ako je u vrijeme gradnje u zemljišnim knjigama pisalo da on nije isključivi vlasnik zemljišta - graditelj je tada očito mogao znati da gradi na tuđem zemljištu.

Pravilan je zaključak prvostupanjskog suda da u ovom slučaju tužitelj nije pošten graditelj. To iz razloga što je temeljem predugovora ušao u posjed nekretnine za koju nije platio cijelu ugovorenu kupoprodajnu cijenu i za koju je znao da nije njegova u vrijeme početka gradnje.

Stoga je prvostupajski sud pravilno zaključio da tužitelj nije stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine građenjem.

U odnosu na stjecanje prava vlasništva dosjelošću

Prema čl. 159. 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. Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja. Samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom 10 godina, a takav posjednik nekretnine protekom 20 godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

Dakle, pretpostavke stjecanja vlasništva dosjelošću su: A) samostalan posjed određene kakvoće, B) neprekidno trajanje posjeda kroz zakonom određeno vrijeme, C) sposobnost stvari da bude objekt stjecanja, D) sposobnost stjecatelja da bude vlasnikom te stvari.

Bez samostalnog posjeda koji je barem pošten nema uopće mogućnosti stjecanja prava vlasništva dosjelošću. Tužiteljev posjed nije samostalan posjed jer on ne izvršava svoju faktičnu vlast na nekretnini kao da je vlasnik. Tužiteljev posjed nije niti pošten jer je predugovorom upoznat o tome tko je vlasnik nekretnine.

Kako tužitelj nije dokazao niti jedan od načina stjecanja vlasništva nekretnine, to je pravilan zaključak prvostupajnskog suda da ne postoje pretpostavke iz odredbi čl. 119. st. 1., čl. 153. i čl. 159. st. 3. ZV-a, za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine.

Prvostupajski sud je pravilno proveo dokazni postupak u skladu s odredbama Zakona o parničnom postupku te je, na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, u smislu odredbe iz čl. 8. ZPP-a pravilno zaključio, pravilnom primjenom materijalnog prava, da tužbeni zahtjev nije osnovan.

Ocjena je ovog suda da je prvostupajski sud u obrazloženju presude naveo razloge o odlučnim činjenicama, sporni pravni odnos pravilno je sud prvog stupnja prosuđivao kroz relevantne odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Žalbeni navodi žalitelja kojima ponavlja navode iznesene tijekom prvostupajnskog postupka te o zaključcima i utvrđenjima prvostupajnskog suda iznose neargumentirano mišljenje, a o kojima se sud, protivno žalbenim tvrdnjama, u obrazloženju pobijane presude određeno i argumentirano izjasnio te takvi žalbeni navodi ne sadrže razloge kojima bi osnovano bilo dovedeno u pitanje činjenično stanje kako ga je utvrdio prvostupajski sud na temelju provedenog dokaznog postupka, kao ni primjena materijalnog prava.

Valjalo je stoga temeljem čl. 368. st. 1. ZPP-a odbiti tužiteljevu žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupajsku presudu.

Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a. Tuženiku je priznat trošak u iznosu od 200,00 kn, a koji se odnosi na sudsku pristojbu na odgovor na tužbu. Zahtjev koji se odnosi na plaćanje zakonskih zateznih kamata nije prihvaćen jer nije dovoljno određen (čl. 164. ZPP-a) jer nije određena stopa zatezne kamate kao niti za odgovor na žalbu jer isti, s obzirom na njegov sadržaj, nije bio u smislu čl. 155. ZPP-a potreban trošak.

Zagreb, 14. svibnja 2020.

Predsjednica vijeća
Gorana Aralica Martinović

Dokument je elektronički potpisan:

GORANA ARALICA
MARTINOVIĆ

Vrijeme potpisivanja:

26-06-2020
11:43:59



DN:

C=HR

O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
2.5.4.97=#130D485238373334393336363139

L=ZAGREB

S=ARALICA MARTINOVIĆ

G=GORANA

CN=GORANA ARALICA MARTINOVIĆ

Broj zapisa: 17895-a1c9a

Kontrolni broj: 0a389-d3a21-ed7f8

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=GORANA ARALICA MARTINOVIĆ, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



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

Poslovni broj: 4. P – 115/2017-26

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Rijeci, u ime Republike Hrvatske, po sucu pojedincu Nataši Malvich, u pravnoj stvari tužitelja GOLOVACHEV TRGOVINA d.o.o. Mošćenice, Mlinari 1f, OIB: 83242916974, kojeg zastupa punomoćnica Dunja Kreso, odvjetnica u Krku, J. J. Strossmayera 3, protiv tuženika PRODAJNI CENTAR MUČIĆI d.o.o. Rijeka, Marije Grbac 26, OIB: 03544799376, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 20. rujna 2018., u prisutnosti punomoćnice tužitelja i punomoćnika tuženika, 29. listopada 2018.,

presudio je

Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"Utvrđuje se da je tužitelj GOLOVACHEV TRGOVINA d.o.o. Mošćenice, Mlinari 1f, OIB: 83242916974, vlasnik nekretnine k.č.br. 790/2 z.k.ul. 905 k.o. Mošćenice, maslenik, površine 61 m², što je tuženik PRODAJNI CENTAR MUČIĆI d.o.o. Rijeka, Marije Grbac 26, OIB: 03544799376, dužan priznati i trpjeti da se tužitelj temeljem ove presude, upiše kao vlasnik nekretnine k.č.br. 790/2 z.k.ul. 905 k.o. Mošćenice, maslenik, površine 61 m², s imena tuženika u cijelosti."

Obrazloženje

Tužitelj je 15. veljače 2017. podnio tužbu (dopunjenu na ročištu 20. rujna 2018.) protiv tuženika radi utvrđenja prava vlasništva nekretnine koja je opisana u izreci presude. Tuženik je u zemljišnoj knjizi upisan kao vlasnik. Tužitelj i tuženik su 20. travnja 2009. sklopili predugovor o kupoprodaji nekretnine k.č.br. 790/2, pašnjak, površine 61 m², k.o. Mošćenice. Tim

predugovorom o kupoprodaji ugovorne strane su se obvezale sklopiti kupoprodajni ugovor pod uvjetom da tuženik uskladi stvarno i zemljišnoknjižno stanje na način da izmjeni površinu nekretnine koja je predmet kupoprodaje sa 61 m² na cca 200 m². Stranke nisu sklopile kupoprodajni ugovor. Naknadno je tužitelj utvrdio da nije moguće da tuženik ispunio uvjet iz predugovora, jer nekretnina u naravi i u katastarskom operatu, te zemljišnoj knjizi ima površinu od 61 m². Tužitelj je odmah po sklapanju predugovora o kupoprodaji isplatio tuženiku 10.000,00 EUR za 61 m² nekretnine i ušao je u posjed iste. Na nekretnini je izgradio slobodno stojeću jednostavnu zgradu – teretanu. Tvrdi da je u potpunosti ispunio svoju obvezu isplate kupoprodajne cijene, da je tuženik nekretninu predao u posjed tužitelju, te se nije usprotivio građenju zgrade. Tuženik je nekretninu stekao na temelju ugovora o kupoprodaji sklopljenog s Arnaldom Rubinićem kao prodavateljem 2. ožujka 2009.. Kako nije sklopljen kupoprodajni ugovor, ali su ugovorne strane u cijelosti ispunile ugovorene obveze, to tužitelj ima pravni interes da se utvrdi njegovo pravo vlasništva, i kao kupca i kao graditelja, i da upiše to svoje pravo u zemljišne knjige. Podneskom od 14. prosinca 2017. tvrdio je i da je stekao pravo vlasništva posjedovanjem kroz miran i neometan posjed svojih prednika od 1952.. Predložio je da sud donese odluku koja sadržajno odgovara izreci.

Tuženik je podnio odgovor na tužbu. Priznao je da je između stranaka sklopljen predugovor o kupoprodaji nekretnine 20. travnja 2009.. Tim ugovorom tuženik je pustio u posjed tužitelja i upoznao ga o neusklađenosti zemljišnoknjižnog i stvarnog stanja nekretnine. Ugovorne strane su identificirale nekretninu njezinom površinom, oblikom i kopijom katastarskog plana. Predugovorom o kupoprodaji ugovorile su sve uvjete ugovora, ispunjenjem kojih su trebale pristupiti sklapanju glavnog ugovora o kupoprodaji nekretnine. Tužitelj je tuženiku platio 10.000,00 EUR. Taj iznos ugovoren je kao kapara i to kapara odustatnina temeljem čl. 8. predugovora. Stoga je nerazumljiva, neobrazložena i iz činjeničnog stanja ne proizlazi tvrdnja tužitelja, kada tvrdi da su stranke ugovora ispunile ugovorene uvjete u cijelosti. Tuženik osporava da bi tužitelj bio pošten graditelj. Samim predugovorom tužitelj je bio upoznat sa činjenicom da nekretnina nije njegovo vlasništvo, da je bila vlasništvo gospodina Arnalda Rubinića, a zatim tuženika. Tužitelj je znao i morao znati da gradi na tuđem. Neoboriva je zakonska pretpostavka da tuženik nije bio dužan zabraniti izgradnju objekta već je bio samo ovlašten na to. Tuženik tvrdi da tužitelj nije ispunio sve uvjete iz predugovora. Prigovorio je vrijednosti predmeta spora, koji je tijekom postupka povukao. Predložio da sud odbije tužbeni zahtjev.

Među strankama nisu sporne slijedeće činjenice:

-da su sklopile predugovor o kupoprodaji nekretnine 20. travnja 2009. (list 11-14 i 46-49 spisa);

-da tuženik u zemljišnim knjigama dolazi upisan kao vlasnik nekretnine (list 10 spisa);

-da je tužitelj platio tuženiku 10.000,00 EUR;

-da tuženik nije uskladio stvarno i zemljišnoknjižno stanje izmjenom površine sa 61 m² na cca 200 m² na što se predugovorom obvezao;

-da je tužitelj po sklapanju predugovora ušao u posjed nekretnine i na njoj izgradio slobodno postojeću jednostavnu zgradu – teretanu.

Kako navedene činjenice nisu sporne i kako te činjenice proizlaze iz isprava koje su parnične stranke dostavile u spis, to sud nije niti provodio dokaze na okolnost utvrđivanja, među strankama, nespornih činjenica (čl. 221. st. 1. Zakona o parničnom postupku, dalje: ZPP-a, Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07 – Odluka USRH, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11 i 25/13).

Među strankama su sporne slijedeće činjenice:

-da li je tužitelj stekao pravo vlasništva na nekretnini temeljem predugovora ili građenjem ili dosjelošću.

Radi razjašnjenja spornih i odlučnih činjenica sud je proveo dokaz uvidom u dokumentaciju koja se nalazi u spisu. Provedene dokaze sud je cijenio svakog zasebno, jednako kao i sve dokaze zajedno u skladu s odredbom čl. 8. ZPP-a, te je na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog dokaznog postupka ocijenio, da je tužbeni zahtjev neosnovan.

Predmet spora je tužiteljev zahtjev za utvrđenjem da je vlasnik nekretnine k.č.br. 790/2 z.k.ul. 905 k.o. Mošćenice, maslenik, površine 61 m², te da tuženik prizna i trpi upis prava vlasništva tužitelja.

Tužbeni zahtjev valjalo je sagledati kroz odredbe materijalnog prava koje uređuju stjecanje prava vlasništva temeljem Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV-a, Narodne novine broj 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 i 152/14).

Tužitelj temelji tužbu na tri različita činjenična osnova kojima pokušava steći pravo vlasništva na nekretnini.

Prvi činjenični osnov je stjecanje prava vlasništva temeljem predugovora (pravnog posla). Sukladno odredbama ZV-a za stjecanje vlasništva nekretnine potreban je valjani pravni posao i način stjecanja. Odredbom čl. 115. st. 1. ZV-a propisano je da na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom. Odredbom čl. 119. st. 1. ZV-a propisano je 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.

Da bi tužitelj stekao pravo vlasništva temeljem predugovora (pravnog posla), nužno je da ispuni sve uvjete iz istog, odnosno da plati kupoprodajnu cijenu. Kupoprodajna cijena je ugovorena od 30.000,00 EUR-a. Tu cijenu tužitelj nije isplatio, što je među strankama nesporno. Tužitelj tvrdi da je isplatio 10.000,00 EUR-a. Iz njegovih tvrdnji da se zaključiti kako smatra da tuženiku niti ne pripada ugovorena cijena u cijelosti jer nije izmijenio površinu nekretnine s 61m² na cca 200 m² na što se predugovorom obvezao. Međutim, tužitelju valja navesti da činjenica što tužitelj nije ispunio obvezu iz predugovora i dostavio vlasnički list s površinom nekretnine od ugovorenih 200m², ne može imati za posljedicu jednostranu promjenu ugovorene cijene od strane tužitelja, sniženjem s 30.000,00 EUR-a na 10.000,00 EUR-a, koliko je nesporno platio. Slijedom navedenog, tužitelj nije stekao vlasništvo temeljem predugovora jer nije platio kupoprodajnu cijenu. Ujedno se napominje da onaj tko tvrdi da je pravo vlasništva stekao pravnim poslom, ne može tužbom zahtijevati utvrđenje prava vlasništva i trpljenje upisa, već samo izdavanje tabularne isprave, odnosno ispunjenje obveze iz obveznog odnosa. Vlasništvo pravnim poslom se može steći samo na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, što u konkretnom slučaju nedostaje. Kako tužitelj nije stekao vlasništvo pravnim poslom jer nije platio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, te kako stjecanje prava vlasništva pravnim poslom ne korespondira tužbenim zahtjevom na utvrđenje, to je sud tvrdnju tužitelja da je stekao pravo vlasništva pravnim poslom ocijenio neosnovanom.

Drugi činjenični osnov je stjecanje prava vlasništva građenjem. Nesporno je da je tužitelj nakon stupanja u posjed nekretnine izgradio slobodno stojeću jednostavnu zgradu – teretanu i da se tuženik izgradnji nije protivio. Međutim, pretpostavka za stjecanje prava vlasništva građenjem je poštenje graditelja. U ovom slučaju tužitelj nije pošten graditelj. To iz razloga što je temeljem

predugovora ušao u posjed nekretnine za koju nije platio cijelu ugovorenu kupoprodajnu cijenu i za koju je znao da nije njegova u vrijeme početka gradnje. Odredbom čl. 154. st. 1. ZV-a propisano je ako graditelj nije bio pošten zgrada je pripala vlasniku zemljišta i kad nije bez odgode zabranio gradnju, no vlasnik zemljišta tada nema pravo zahtijevati uspostavu prijašnjeg stanja. Dakle, ako je graditelj znao da gradi zgradu na tuđem zemljištu, tada ne može steći vlasništvo zemljišta na kojem je zgrada izgrađena, ali može o svom trošku uzeti za sebe svoj materijal kojeg je ugradio u zgradu. Da zemljište nije njegovo, tužitelj je nedvojbeno znao iz predugovora i zemljišnih knjiga, pa je sud tvrdnju tužitelja da je stekao pravo vlasništva građenjem ocijenio neosnovanom. Osim toga tužitelj je izgradio nezakonito zgradu, jer je ista kasnije ozakonjena rješenjem o izvedenom stanju od 22. srpnja 2014. (list 109-111 spisa).

Treći činjenični osnov je stjecanje prava vlasništva posjedovanjem kroz određeno vrijeme. Tužitelj se poziva na posjedovanje svojih pravnih prednika od 1952.. Međutim, tužitelj nije mogao steći pravo vlasništva dosjelošću jer mu za to nedostaje samostalan posjed određene kakvoće i vrijeme. Prije svega tužitelj je nepošten posjednik jer je predugovorom upoznat o omeđenoj tko je vlasnik nekretnine i da nije on. Da bi na temelju iznijetih činjenica stekao pravo vlasništva nužan je samostalni posjed koji je barem pošten. Kako tužitelj zna da nekretnina nije njegova i da posjeduje tuđu nekretninu dok ne plati ugovorenu cijenu, to ne može niti vlasništvo iste steći posjedovanjem kroz određeno vrijeme jer je nepošten (čl. 159. st. 3. ZV-a). Da zemljište nije njegovo, tužitelj nedvojbeno zna kroz cijelo vrijeme posjedovanja (2009.), pa je sud tvrdnju tužitelja da je stekao pravo vlasništva posjedovanjem kroz određeno vrijeme ocijenio neosnovanom.

Kako tužitelj nije dokazao niti jedan od načina stjecanja vlasništva nekretnine, to je sud u nedostatku pretpostavki iz odredbi čl. 119. st. 1., čl. 153. i čl. 159. st. 3. ZV-a, tužbeni zahtjev odbio, odnosno donio je odluku sukladno izreci presude.

Sud je rješenjem na ročištu 20. rujna 2018. odbio provođenje drugih dokaza po tužitelju i tuženiku (saslušanje stranaka i svjedoka) jer spisu prileže isprave koje su među strankama nesporne i koje su dostatne za donošenje odluke o tužbenom zahtjevu, pa nema potrebe za saslušanjem svjedoka i stranaka na iste okolnosti.

Tuženik je predlagao i prekid postupka do okončanja postupka koji se vodi kod Općinskog suda u Rijeci Stalne službe u Opatiji pod brojem Rz-25/16. Tom prijedlogu tužitelj se protivio jer se radi o pojedinačnom ispravnom postupku za drugu nekretninu. Sud je taj predmet zatražio ali je zbog nemogućnosti pribave od istog odustao. Osim toga, zaključio je da odluka u pojedinačnom ispravnom postupku nema značaj prethodnog pitanja za ovaj postupak (čl. 12. ZPP-a), slijedom čega je prijedlog tuženika za prekidom ovog postupka ocijenio neosnovanim.

Rijeka, 29. listopada 2018.

sudac
Nataša Malvich v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 8 (osam) dana od dana objave, a u slučaju da nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 8 (osam) dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi putem ovog suda u četiri istovjetna primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Poslovni broj: 4. P – 115/2017-26

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

Za točnost otpravka-ovlašteni službenik
Barbara Slavujević



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Rijeci
ZEMLJIŠNOKNJIŽNI ODJEL OPATIJA
Stanje na dan: 07.11.2024. 12:44

Verificirani ZK uložak

Katastarska općina: 319970, MOŠĆENICE

Broj ZK uložka: 905

Broj zadnjeg dnevnika: Z-17705/2024
Aktivne plombe:

IZVADAK IZ ZEMLJIŠNE KNJIGE

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	790/2	MASLINIK			61	Prpis iz uložka 246
		UKUPNO:			61	

B
Vlastovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Primjedba
1. Vlasnički dio: 1/1		
PC VIR D.O.O. U STEČAJU, OIB: 03544799376, BOŽIDAREVIĆEVA ULICA 13, 10000 ZAGREB		
1.2	Zaprimljeno 22.02.2017.g. pod brojem Z-7317/2017 ZABILJEŽBA, SPOR, TUŽBA 14.02.2017, i temeljm čl. 81 i čl. 82 ZZK, na nekretninama upisanim u A, m2zabilježuje se postojanja spora na nekretninama u vlasništvu Prodajini Centar Mučići d.o.o., Rijeka, Marije Grbac 26, koji spor se vodi između kao Golovachev trgovina d.o.o., OIB: 83242916974, iz Mošćenice, Mlinari 1/F tužitelja i Prodajni centar Mučići d.o.o., OIB: 03544799376, iz Rijeka, Marije Grbac 26 kao tuženika radi utvrđenja prava vlasništva, a koji postupak se vodi pod posl. br. P-115/2017, sve do pravomoćnog okončanja postupka.	ZABILJEŽBA SPORA
1.3	Zaprimljeno 18.05.2017.g. pod brojem Z-20139/2017 ZABILJEŽBA, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. KOV-161/17 11.05.2017, Na temelju Rješenja Općinskog suda u Rijeci, posl. br. Kov-161/17 od 11.05.2017., na nekretninama Prodajni centar Mučići d.o.o., OIB: 03544799376, iz Marije Grbac 26, 51000 Rijeka, koje se sastoje od 1/1 dijela kčbr. 790/2 maslinik 61 m2zabilježuje se privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nekretnine.	ZABILJEŽBA PRIVREMENE MJERE ZABRANE OTUĐENJA I OPTEREĆENJA na 1 (1.1)
1.5	Zaprimljeno 10.07.2024.g. pod brojem Z-17705/2024 ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU, POSL.BR. ST-1013/2024 10.07.2024, na nekretninama u A, zabilježuje se otvaranje stečajnog postupka.	na 1 (1.1)

C
Teretovnica

Rbr.	Sadržaj upisa	Iznos	Primjedba
1.			
1.1	Zaprimljeno 29.06.2018.g. pod brojem Z-26018/2018 UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE OPĆINSKOG SUDA U RIJECI, POSL. BR. OVR-3786/18 27.06.2018, radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 302.950,31 kuna (glavnica u visini od 215.454,54 kune i kamata u iznosu od 87.495,77 kuna) sa zakonskom zateznom kamatom, troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.500,00 kuna uz zakonsku zateznu kamatu, i dr troškova, uz zabilježbu ovršivosti tražbine koja ima učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla za korist: REPUBLIKA HRVATSKA, MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA UPRAVA, PODRUČNI URED ISTRA, HRVATSKO PRIMORJE, GORSKI KOTAR I LIKA	302.950,31 KN	

Potvrđuje se da ovaj izvadak odgovara stanju zemljišne knjige na datum 07.11.2024.