166-167

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
PRIMLJENO
15 -01- 2026
poštom — neposredno
u ... 1 ... privitj. ... priloga
primlj. ...

REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: Pž-4451/2025-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA
I
RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Zubović, predsjednika vijeća, Maje Bilandžić, suca izvjestitelja i Branke Šabarić Zovko, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja RUŽICA TOPIĆ iz Zagreba, Mandaličina 6, OIB: 05975733860, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Terešak & partneri d.o.o. Zagreb, protiv tuženika MURING d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300, kojeg zastupa punomoćnik Igor Šeparović, odvjetnik u Zagrebu, radi utvrđenja, odlučujući o tuženikovoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1185/2019 od 3. lipnja 2025., u sjednici vijeća održanoj 26. studenog 2025.

P- 59 /2026. 4

presudio je

Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1185/2019 od 3. lipnja 2025. u točkama I. i III. njezine izreke i sudi:

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi:

„Utvrđuje se da je tužiteljica RUŽICA TOPIĆ iz Zagreba, Mandaličina 6, OIB: 05975733860, vlasnik 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk. č. br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, (6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)), te je tužiteljica ovlaštena u zemljišnoj knjizi ishoditi uknjižbu prava vlasništva te nekretnine za svoju korist, a što je tuženik MURING d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E,

OIB: 64225691300, dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva te nekretnine u zemljišnoj knjizi u cijelosti za korist tužiteljice."

II. Odbija se tuženikov zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka.

r i j e š i o j e

Ukida se presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-1185/2019 od 3. lipnja 2025. u točki II. njezine izreke i rješava:

Odbacuje se kao nedopuštena tužba u dijelu pod stavkom II. kojim se zahtijeva utvrđenje da 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk. č. br. 1430/2 k.o. Blato Novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato Novo, (6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)) - ne spada u stečajnu masu tuženika MURING d.o.o. za trgovinu i usluge - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300, i da tužiteljica ima izlučno pravo na toj nekretnini, što je sve tuženik dužan priznati.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom prvostupanjski je sud točkom I. izreke utvrdio da je tužiteljica RUŽICA TOPIĆ iz Zagreba, Mandaličina 6, OIB: 05975733860, vlasnik 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk. č. br. 1430/2 k.o. Blato Novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato Novo, (6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)), te je tužiteljica ovlaštena u zemljišnoj knjizi ishoditi uknjižbu prava vlasništva te nekretnine za svoju korist, a što je tuženik MURING d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300, dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva te nekretnine u

zemljišnoj knjizi u cijelosti za korist tužiteljice. Pod točkom II. izreke utvrđeno je nekretnina opisana u točki I. izreke ne spada u stečajnu masu tuženika MURING d.o.o. za trgovinu i usluge - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300, i da tužiteljica ima izlučno pravo na toj nekretnini, što je sve tuženik dužan priznati, a pod točkom III. izreke odlučeno je o troškovima postupka te je naloženo tuženiku naknaditi tužiteljici parnični trošak u iznosu od 1.954,64 EUR sa zakonskim zateznim kamatama.

2. Prvostupanjski sud je o osnovanosti tužbenog zahtjeva odlučio pozivajući se na odredbu 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, 152/14, 81/15 i 94/17; dalje: ZV) i odredbu čl. 79. Stečajnog zakona („Narodne novine" broj: 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12 i 133/12; dalje: SZ). O troškovima postupka odlučeno je na temelju odredbe čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP) uz primjenu odredaba Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine" broj 138/23; dalje: Tarifa).

3. Protiv te presude tuženik je pravovremeno podnio žalbu zbog svih zakonskih razloga s prijedlogom ovom sudu ukinuti pobijanu presudu i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. U žalbi navodi da tužiteljica stečajnom upravitelju tuženika nije podnijela izlučni zahtjev za predmetni stan, da nije bila u obvezno-pravnom odnosu sa žaliteljem, da tuženik u poslovnim knjigama nema evidencije o provedenoj kompenzaciji s MGM projekt d.o.o. za predmetni stan, da je društvo MGM projekt d.o.o. trebao biti obuhvaćen tužbom u ovom predmetu na strani tuženika, da se pravo vlasništva nekretnine na temelju pravnog posla stječe upisom u zemljišnu knjigu pa su točke I. i II. izreke pobijane presude nerazumljive jer tužiteljica ne može steći pravo vlasništva na temelju sudske odluke, a da nije upisana u zemljišnu knjigu te da nije dopušteno deklaratornom presudom utvrđivati vlasništvo nekretnine na temelju sklopljenog pravnog posla.

4. Tužiteljica u odgovoru na žalbu navodi da su žalbeni navodi neosnovani te da je sud donio zakonitu i pravilnu odluku o tužbenom zahtjevu te predlaže odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu. Traži naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 250,00 EUR.

5. Žalba je osnovana.

6. Pobijana presuda je ispitana na temelju odredbe čl. 365. st. 2. ZPP-a, u granicama istaknutih žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4.,.8., 9., 13. i 14. ZPP-a te na pravilnu primjenu materijalnog prava (čl. 356. ZPP-a). Ovaj sud ocjenjuje da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo.

7. U postupku koji je prethodio donošenju pobijane presude nije ostvarena niti jedna bitna povreda odredaba parničnog postupka na koje sud pazi po službenoj dužnosti.

8. Predmet spora je zahtjev tužiteljice za utvrđenje da je vlasnik predmetne nekretnine, što joj je tuženik dužan priznati i trpjeti upis prava vlasništva tužitelja u zemljišnim knjigama te utvrđenje da predmetna nekretnina ne spada u stečajnu masu tuženika MURING d.o.o. za trgovinu i usluge - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300, i da tužiteljica ima izlučno pravo na toj nekretnini.

9. Tijekom prvostupanjskog postupka utvrđeno je nespornim:

- da su MURING d.o.o. Zagreb kao prodavatelj i MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb kao kupac sklopili predugovor od 15. travnja 2008. sukladno kojem se prodavatelj obvezuje prodati, a kupac se obvezuje kupiti nekretninu - odgovarajući suvlasnički dio nekretnine Stambena zgrada oznake K i dvorište u naselju Blato, uključujući zemljište i zajedničke dijelove nekretnine koja se gradi na kč. br. 1430 k.o. Blato Novo, koja je upisana u zk. ul. br. 50179 površine 624 m2 k.o. Blato Novo, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - u naravi stan na drugom katu; oznake K5, površine 69,60 m2, a koji se sastoji od dva predprostora, kupaone, sobe, kuhinje, dnevnog boravka + blagovaone i balkona s pripadajućim parkirnim mjestom u dvorištu oznake P5, obračunske površine 3,0 m2,
- da su MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb kao prodavatelj i tužiteljica Ružica Topić kao kupac sklopili predugovor od 27. svibnja 2008., koji je ovjeren kod javnog bilježnika 30. listopada 2008., sukladno kojem se prodavatelj obvezuje prodati, a kupac se obvezuje kupiti nekretninu - odgovarajući suvlasnički dio nekretnine Stambena zgrada oznake K i dvorište u naselju Blato, uključujući zemljište i zajedničke dijelove nekretnine koja se gradi na kč. br. 1430 k.o. Blato Novo, koja je upisana u zk. ul. br. 50179 površine 624 m2 k.o. Blato Novo, neodvojivo povezano s vlasništvom posebnog dijela nekretnine - u naravi stan ma drugom katu; oznake K5, površine 69,60 m2, a koji se sastoji od dva predprostora, kupaone, sobe, kuhinje, dnevnog boravka + blagovaone i balkona s pripadajućim parkirnim mjestom u dvorištu oznake P5, obračunske površine 3,0 m2,
- da je tužiteljici Ružici Topić predmetna nekretnina predana u posjed te da je potpisan zapisnik o primopredaji nekretnine od 18. prosinca 2009. u kojem se navodi da su primopredaju obavili:
  - za kupca MGM PROJEKT d.o.o. - gđa Ružica Topić i
  - za prodavatelja: MURING d.o.o. - Josip Debić,
- da je zapisnik o primopredaji nekretnine potpisala direktorica MURING d.o.o. - Zrinka Mitak, da je u zapisniku navedena šifra stana: K-5 (stambeni objekt Blato), da se navodi da nekretnina odgovora opisu iz Ugovora i da kupac svojim potpisom iz zapisnika stupa u posjed predmetnog stana, kao i da je kupac preuzeo 2 ključa od vrata ulaznog stana, 1 ključ od glavnog ulaza i 2 ključa kasllća, a posebno je konstatirano da je gđa Topić uselila 20. studenog 2009. uz dozvolu investitora,
- da je tuženik bio investitor, a MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb da je bio glavni izvođač radova na izgradnji predmetne stambene zgrade, tj. predmetne nekretnine,
- da je u predugovoru od 15. travnja 2008. i u predugovoru od 27. svibnja 2008. ugovorena ista kupoprodajna cijena za predmetnu istu nekretninu od 127.050,00 EUR (čl. 3. jednog i drugog Predugovora),

- da u vrijeme sklapanja predugovora od 15. travnja 2008. i od 27. svibnja 2008. tuženik nije bio uknjižen kao vlasnik predmetne nekretnine,
- da je u trenutku podnošenja tužbe tuženik uknjižen kao vlasnik predmetne nekretnine te da je upisan od 22. rujna 2008.,
- da tužiteljica nema sklopljen ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine s tuženikom,
- da predmetni stan nije dan u prodaju u stečajnom postupku nad tuženikom kao dužnikom i da je izuzet iz prodaje do okončanja ovog parničnog postupka,
- da se među strankama vodi parnica po tužbi tuženika radi predaje u posjed predmetne nekretnine i isplate mjesečne naknade u iznosu od 1.600,00 kn na ime korištenja stana u razdoblju od 18. prosinca 2009. do dana predaje u posjed i koji postupak je prekinut do rješenja ovog parničnog postupka.

10. Iz obrazloženja pobijane presude proizlazi da je prvostupanjski sud utvrdio pravni slijed za predmetnu nekretninu i to:

1. sukladno Predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 15. travnja 2008. sklopljenom između MURING d.o.o. kao prodavatelja i MGM PROJEKT d.o.o. kao kupca prema kojem su se stranke obvezale sklopiti glavni ugovor kojim se investitor i prodavatelj MURING d.o.o. obvezao prodati nekretninu izvođaču i kupcu MGM PROJEKTU d.o.o., pri čemu je ugovoreno da će se točan opis nekretnine naznačiti u glavnom ugovoru o kupoprodaji (čl. 1. i 2.), da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od ukupno 127.050,00 EUR (1.750,00 EUR po m2 – za stambeni prostor: 121.800,00 EUR i za parkirališno mjesto: 5.250,00 EUR), a sukladno odredbi čl. 4. Predugovora je ugovoreno da se kupac obvezuje ugovorenu cijenu platiti putem međusobne kompenzacije za izvedene radove na predmetnom objektu najkasnije do zadnjeg dana po ovjerenom terminskom planu izvoditelja i naručitelja radova, a po potpisanom ugovoru o građenju,

2. sukladno Predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 27. svibnja 2008. sklopljenom između MGM PROJEKTA d.o.o. Zagreb kao prodavatelja i tužiteljice, Ružice Topić kao kupca u kojem su se stranke obvezale sklopiti glavni ugovor o kupoprodaji i prema kojem se također stranke obvezuju, prodavatelj prodati, a kupac kupiti predmetnu nekretninu koja se isto opisuje kao i u Predugovoru od 15. travnja 2008., za koju je prema čl. 3. Predugovora ugovorena ista kupoprodajna cijena od ukupno 127.050,00 EUR (1.750,00 EUR po m2 – za stambeni prostor: 121.800,00 EUR i za parkirališno mjesto: 5.250,00 EUR),

- da je tužiteljica dostavila dokaze o plaćanju kupoprodajne cijene MGM PROJEKTU d.o.o. Zagreb u ukupnom iznosu od 118.050,00 EUR, pa je ostala neplaćen iznos od 9.000,00 EUR do iznosa ugovorene kupoprodajne cijene,
- da je sud u cijelosti prihvatio kao istinite iskaze tužiteljice, svjedoka Marinka Mostarca, direktora MGM PROJEKTA d.o.o., svjedoka Davorke Huljev, stečajne upraviteljice tuženika, svjedoka Zrinke Mitak, direktorice MURING d.o.o. prije otvaranja stečaja i svjedoka Miroslava Mitaka, supruga tadašnje direktorice Zrinke Mitak,
- da je iz knjigovodstvene kartice MGM PROJEKT d.o.o. za MURING d.o.o. za 2008. godinu provedeno knjiženje prijeboja, kompenzacija i cesija, da je na strani MGM PROJEKT d.o.o. ostalo potraživanja prema MURING d.o.o. u iznosu od 315.406,19 kn, a u 2009. godini ovo potraživanje u iznosu od 315.406,19 kn navedeno je kao početno stanje, te su knjižene kompenzacije i cesije, kao i mjenice,