REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Kennedyjev trg 11

P-3380/2023

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 Zagrebu po sucu pojedincu Romini Markovinović u pravnoj stvari tužitelja GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, zastupan po punomoćniku Daši Vrzić, odvjetnici u Zagrebu, Preradovićeva 10, protiv tuženika FIRST SHOOTER j.d.o.o., Zagreb, 8. Bukovački ogranak 4, OIB: 16082815974 zastupan po odvjetnicima iz Odvjetničko društvo ŽUPAN, BABIĆ & ANTUNOVIĆ d.o.o. iz Zagreba, Horvatova Ulica 80a, radi ispravka upisa, nakon javne glavne rasprave zaključene 20. listopada 2026. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, s danom objave 27. listopada 2026.

p r e s u d i o j e

I Utvrđuje se da tužitelj Grad Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, ima valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretnini označenoj kao zk.č.br. 2986/96 k.o. Granešina, oznake zemljišta GRADILIŠTE U DUBRAVI GORNJOJ, površine 318 m2, upisanoj u zk.ul.br. 4184 k.o. Granešina.

II Nalaže se brisanje upisa prava vlasništva na navedenoj nekretnini s imena tuženika FIRST SHOOTER j.d.o.o., Zagreb, Bukovački ogranak 4, OIB: 16082815974 izvršenog u postupku koji se pred Zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog građanskog suda u Zagrebu vodio pod brojem Z-27664/18, i upis prava vlasništva u korist tužitelja Grada Zagreba Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937 u cijelosti.

III Nalaže se tuženiku da naknadi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 5.538,10 EUR zajedno s zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja odluke o trošku pa do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, u roku od 15 dana.

IV Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu parničnih troškova u dijelu koji se odnosi na trošak sudske pristojbe na tužbu i na presudu, kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 18. prosinca 2023. podnio tužbu radi ispravka. U tužbi i tijekom postupka navodi da je rješenjem Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. Z-39666/18 od 9. studenoga 2023., koje je tužitelj zaprimio 17. studenoga 2023., odbijena prijava tužitelja za upis prava vlasništva na predmetnoj nekretnini te je tužitelj upućen svoje pravo ostvarivati tužbom. Navodi da je tužitelj izvanknjižni vlasnik nekretnine označene kao zk.č.br. 2986/96 k.o. Granešina, oznake zemljišta GRADILIŠTE U DUBRAVI GORNJOJ, površine 318 m², upisane u zk.ul.br. 4184 k.o. Granešina, a upis tuženika smatra neistinitim. Nekretninu je stekao na temelju Rješenja Narodnog odbora Općine Zagrebačka Dubrava Grad Zagreb broj: 06/III-12666/1-1962 od 12. listopada 1962. Tim je rješenjem nekretnina deposedirana u korist pravnog prednika tužitelja od tadašnjih vlasnika Pavla Jagurića i Bartola Igrca, u svrhu izgradnje Tržnog centra. Unatoč tome, u zemljišnoj knjizi kao vlasnici ostali su upisani Pavao Jagurić i Bartol Igrc i to sve do 2018. godine. Te je godine direktor tuženika stupio u kontakt s nasljednicima upisanih vlasnika i potaknuo ih da provedu postupak „naknadno pronađene imovine", a zatim da nekretninu prodaju tuženiku. Nasljednici su tek nakon toga nekretninu unijeli u ostavinsku imovinu. Tužitelj ističe da se pritom očito ne radi o privatnom vlasništvu, jer je riječ o javnom parkiralištu koje se kao takvo koristi preko 40 godina. Od 1962. godine u posjedu nekretnine nisu bili ni prednici nasljednika ni nasljednici, što je u postupku br. Psp-65/19 iskazao i sam direktor tuženika. Od 1968. godine u katastru je kao korisnik nekretnine evidentiran pravni prednik tužitelja, a danas tužitelj. U zemljišnoj knjizi za predmetnu nekretninu bila je upisana zabilježba izvlastbenog postupka pod br. Z-7038, no tuženik je unatoč tome nastavio s kupoprodajom. Nepoštenje tuženika proizlazi i iz cijene: za nekretninu od 318 m² ugovoreno je ukupno 75.000,00 kn, odnosno oko 30 eura po metru kvadratnom, što ni približno ne predstavlja tržišnu vrijednost nekretnine. Stoga je direktor tuženika, s obzirom na sve okolnosti, znao ili barem imao dovoljno razloga posumnjati da nekretnina nije u vlasništvu fizičkih osoba s kojima je sklopio ugovore o kupoprodaji.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu i tijekom postupka ističe prigovor nepravodobnosti tužbe. Navodi da je uknjižen kao isključivi vlasnik predmetne nekretnine i da je pravo vlasništva stekao 14. svibnja 2018. temeljem četiri ugovora o kupoprodaji nekretnine. To su Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen s Vidom Vrcić kao prodavateljicom od 2. siječnja 2018., ovjeren od strane javnog bilježnika Radosne Mavrinac iz Kastva, Trg Matka Laginje 1, pod posl. br. OV-31/2018 od 4. siječnja 2018., te Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen s Mirnom Šostar kao prodavateljicom od 2. siječnja 2018., ovjeren od strane javnog bilježnika Višnje Antoš, posl. br. OV-83/2018 od 5. siječnja 2018. Treći je Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen s Dragutinom Igrcom kao prodavateljem od 2. siječnja 2018., ovjeren od strane javnog bilježnika Jadranke Knego-Rogina, posl. br. OV-468/2019, od 11. siječnja 2018. Četvrti je Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen s Marijom Jagurić-Radovčić kao prodavateljicom od 2. siječnja 2018., ovjeren od strane javnog bilježnika Vladimira Šarčevića pod posl. br. OV-112/2018 od 12. siječnja 2018. Sve je to provedeno u zemljišnoknjižnom postupku povodom prijedloga za uknjižbu prava vlasništva tuženika, posl. br. Z-27664/2018, kako proizlazi iz povijesnog izvatka zk.ul. 4184 k.o. Granešina. Tuženik navodi da tužitelj nema pravnog interesa za podizanje ove tužbe jer upis tuženika nije izvršen u pojedinačnom ispravnom postupku, nego povodom prijedloga za uknjižbu. Tužitelj ni eventualnom brisovnom tužbom nema pravnog interesa pobijati upis tuženika, jer nije bio upisan kao nositelj knjižnog prava, a osim toga bio bi u prekluziji s tužbenim zahtjevom sukladno odredbi čl. 150. st. 10.

ZZK-a. Osporava aktivnu i pasivnu legitimaciju stranaka. Ističe da su prodavatelji pravni prednici tuženika koji su prije njega bili uknjiženi kao nositelji knjižnog prava vlasništva te da je tuženik postupao s povjerenjem u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga. Navodi i da je zabilježba izvlastbenog postupka pod brojem Z-7038 iz 1938. godine, nakon koje su pravni prednici svjedokinje bili upisani kao vlasnici, te da nije povezana s nacionalizacijom iz 1962. godine, pa smatra da ne utječe na poštenje tuženika.

3. U tijeku dokaznog postupka sud je izveo dokaze uvidom u dokumentaciju u spisu i to u izvod iz katastarskog plana (list 4 spisa), izvadak iz zemljišnih knjiga (list 6–8 spisa, list 13 spisa), izvod iz posjedovnog lista od 18. prosinca 2023. (list 9 spisa), identifikaciju čestica katastra i zemljišnih knjiga od 23. kolovoza 2018. (list 10–11 spisa), odobrenje za izgradnju od 14. veljače 1963. (list 14–15 spisa), povijest promjena na katastarskim česticama od 24. kolovoza 2018. (list 16–17 spisa), rješenje od 12. listopada 1962. (list 18–19 spisa), rješenje od 16. svibnja 1997. (list 20–22 spisa), sudsku praksu (list 23–45 spisa, list 135–151 spisa) i ugovor o kupoprodaji nekretnine od 2. siječnja 2018. (list 71–81 spisa). Proveden je i dokaz saslušanjem zakonskog zastupnika tuženika Zvonimira Palića (list 93 spisa) i zamolbenim saslušanjem svjedokinje Vide Vrcić (list 161–164 spisa).

4. Ocjenom izvedenih dokaza, te temeljem rezultata cjelokupnog postupka, a u skladu s odredbom čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25; dalje: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev osnovan u cijelosti.

5. Predmet spora je ispravak upisa u zemljišnu knjigu na temelju čl. 203. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" broj 63/19, 128/22, 155/23 i 127/24; dalje: ZZK) za predmetnu nekretninu. U pojedinačnom ispravnom postupku nije udovoljeno prijavi predlagatelja, ovdje tužitelja, da upiše svoje neupisano pravo vlasništva na nekretnini na kojoj je upisani vlasnik tuženik.

6. Nije sporno da je tužitelj pravni slijednik Narodnog odbora općine Dubrava. Nije sporno da se prednik tužitelja nije u zemljišne knjige upisao kao organ upravljanja. Nije sporno da su kao vlasnici predmetne nekretnine bili upisani Pavao Jagurić i Bartol Igrc sve do 2018. godine. Nije sporno da predmetna nekretnina nije bila unesena u ostavinsku masu te da je proveden postupak naknadno pronađene imovine. Nije sporno da je potom tuženik temeljem četiri kupoprodajna ugovora od nasljednika iza Pavla Jagurića i Bartola Igrca kupio predmetnu nekretninu te da je na temelju tih ugovora tuženik upisani vlasnik nekretnine od 14. svibnja 2018.

7. Tuženik nije osporavao ni isprave koje je tužitelj dostavio, a kojima tužitelj dokazuje na koji je način stekao vlasništvo nekretnine. To su Rješenje Narodnog odbora Općine Zagrebačka Dubrava od 12. listopada 1962. (list 18–19 spisa), Odobrenje za izgradnju od 14. veljače 1963. (list 14–15 spisa) i Rješenje Komisije Gradske skupštine Grada Zagreba od 16. svibnja 1997. (list 20–22 spisa).

8. Sporno je u bitnome je li tuženik bio savjestan ili nesavjestan u trenutku stjecanja nekretnine. Drugim riječima, je li znao ili je s obzirom na okolnosti imao

dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja.

9. Odredbom čl. 203. ZZK-a određeno je da će sud uputiti osobe čije prijave ili prigovore nije usvojio u cijelosti ili djelomično, kao i one čiji je upis ili prvenstveni red upisa svojom odlukom odredio izmijeniti, nadopuniti ili izbrisati, da svoje navodno pravo ostvaruju u parnici tužbom za ispravak.

10. U konkretnom slučaju tužitelj je u t. II. izreke rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. 3 Z-53402/23-73 (Ozn. Z-39666/18) od 9. studenoga 2023. upućen podnijeti tužbu za ispravak u smislu odredbe čl. 202. st. 1. u vezi s čl. 216. st. 5. ZZK-a, jer tijekom tog postupka nije raspolagao ispravom koja bi predstavljala temelj stjecanja prava vlasništva na navedenoj nekretnini. Tužitelj je, dakle, upućen na podnošenje tužbe za ispravak prema odredbi čl. 203. ZZK-a, a ne na tužbu radi ispravka pogrešnog upisa.

11. Radi se o tužbi koja je jedino pravno sredstvo osoba koje se smatraju oštećenima u svojim pravima upisima provedenim temeljem odluke donesene na raspravi za ispravak. Protiv odluka suda donesenih na raspravi za ispravak ne može se uložiti žalba (čl. 202. st. 3. ZZK-a), nego se pravna zaštita ostvaruje u parnici na koju su ovlaštene osobe navedene u čl. 203. ZZK-a. U takvom parničnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju pravila po kojima se u slučaju brisovne tužbe štite osobe koje su postupale s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga.

12. Tužbom za ispravak aktivno su legitimirani svi čije su prijave ili prigovori odbijeni na raspravi za ispravak, a ne samo oni koji su upisani kao zemljišnoknjižni vlasnici, kao kod brisovne tužbe.

13. Bitno je razlikovati tužbu za ispravak i brisovnu tužbu. Tužbom za ispravak pobijaju se upisi koje je zemljišnoknjižni sud izvršio u postupku osnivanja, obnove ili dopune zemljišne knjige, odnosno u pojedinačnom ispravnom postupku. Ti upisi ne moraju biti obavljeni samo uknjižbom, nego i drugim zemljišnoknjižnim upisima. Brisovnom tužbom pobijaju se upisi obavljeni uknjižbom, kojima su povrijeđena prava nositelja knjižnog prava.

14. Slijedom toga, prigovori tuženika da tužitelj nema pravnog interesa za podnošenje ove tužbe i da tužitelj brisovnom tužbom nema pravo pobijati upis tuženika neosnovani su, kao i prigovori o promašenoj aktivnoj i pasivnoj legitimaciji.

15. Neosnovan je i prigovor prekluzije. Tuženik se poziva na rok iz čl. 150. st. 10. ZZK-a koji se odnosi na brisovnu tužbu, a tužitelj ovu tužbu ne podnosi kao brisovnu tužbu, nego kao tužbu za ispravak na koju je upućen u t. II. izreke rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. 3 Z-53402/23-73 (Ozn. Z-39666/18) od 9. studenoga 2023. Tim rješenjem tužitelju nije određen rok za podnošenje tužbe. Rok od 30 dana od dostave rješenja propisan čl. 203. ZZK-a, na koji je tužitelj upozoren u uputi o pravnom lijeku, ima za posljedicu samo to da se zabilježba prijave zamjenjuje zabilježbom spora ako se tužba podnese u tom roku, a ne gubitak prava na podnošenje tužbe za ispravak. Prigovor prekluzije stoga nije osnovan.

16. Prema čl. 362. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 i 52/25; dalje: ZV), smatra se da je vlasnik nekretnine u društvenom vlasništvu osoba koja je u zemljišnim knjigama upisana kao nositelj prava upravljanja, korištenja ili raspolaganja tom nekretninom, a tko tvrdi suprotno treba to dokazati.

17. Prema čl. 363. st. 1. ZV-a, osoba čije pravo vlasništva potječe od nekadašnjega prava upravljanja ili korištenja i raspolaganja stvari u društvenom vlasništvu, odnosno od nekadašnjega prava korištenja ili prvenstvenoga prava korištenja građevinskoga zemljišta u društvenom vlasništvu, ima pravo na zaštitu svoga prava kao svaki vlasnik, uz odgovarajuću primjenu odredaba čl. 161. do 168. tog Zakona, ako nije što posebno određeno zakonom. Prema st. 2. istog članka, osoba iz st. 1. koja se ne može osloniti na predmnijevu vlasništva, ili koja dokazuje suprotno od nje, dokazat će svoje pravo vlasništva ako dokaže da je ona, odnosno njezin pravni prednik, bio stekao pravo upravljanja ili korištenja i raspolaganja, odnosno pravo korištenja ili prvenstvenog prava korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu, na valjanom pravnom temelju i uz ispunjenje svih ostalih pretpostavki koje su se za stjecanje tog prava zahtijevale u trenutku stjecanja.

18. U čl. 364. st. 1. ZV-a istaknuto je opće pravilo prema kojem će se upis provesti prvenstveno po pravilima zemljišnoknjižnog prava (čl. 95. do 105. ZZK-a). Osobe koje u zemljišnim knjigama nisu upisane kao nositelji prava na nekretninama u društvenom vlasništvu, a ne raspolažu ni ispravom valjanom za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva ni ispravama kojima to svoje pravo mogu učiniti makar vjerojatnim, pravo vlasništva u svoju korist mogu upisati samo na temelju odluke suda u parnici. Tom odlukom mora se utvrditi da su bile izvanknjižni nositelji prava na nekretninama u društvenom vlasništvu i da su pretvorbom postale njihov vlasnik (čl. 364. st. 6. ZV-a).

19. Ocjena je ovoga suda da je tužitelj u ovom postupku dokazao da je pravo na spornoj nekretnini u društvenom vlasništvu bilo stečeno na valjanom pravnom temelju i uz ispunjenje svih ostalih pretpostavki koje su se za stjecanje tog prava zahtijevale u trenutku stjecanja (čl. 363. st. 2. ZV-a). Upisom pretvorenih prava ne mijenja se prvenstveni red eventualno prije upisanih ostalih (ograničenih) stvarnih prava koja su postojala na nekretnini, jer i nakon pretvorbe društvenog vlasništva i uspostave jedinstva nekretnine zadržavaju svoj prvenstveni red (arg. iz čl. 389. st. 2. ZV-a).

20. Nadalje, upis neuknjiženih pretvorbom stečenih prava na nekretninama ima samo deklaratorno značenje, jer je pravo stečeno u času pretvorbe, a ne tek časom upisa u zemljišnu knjigu. Tko je postao vlasnik nekretnine na temelju prijelaznih odredbi Zakona o vlasništvu, to je postao stupanjem tog zakona na snagu 1. siječnja 1997. Upis, dakle, nije pretpostavka stjecanja, jer je ono stečeno po samom zakonu, izvanknjižno. Upis je potreban za daljnja raspolaganja nekretninom te za zaštitu i ostvarenje vlasničkih ovlasti prema trećim osobama.

21. Isprave koje je tužitelj dostavio u prethodnom zemljišnoknjižnom postupku bile su dostatne da bi se utvrdilo da je tužitelj stekao pravo vlasništva. Tužitelj je ipak upućen u parnicu, jer se tuženik usprotivio prijavi tvrdeći da je upis

svojeg prava vlasništva stekao postupajući u skladu s načelom povjerenja u zemljišne knjige. Stoga nije sporno da je pravni prednik tužitelja na valjan način stekao vlasništvo predmetne nekretnine, a odlučno je pitanje može li tuženik uživati zaštitu kao pošten stjecatelj.

22. Odredbom čl. 122. ZV-a propisano je da se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine. 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 izvanknjižnoga stanja, uživa glede tog stjecanja zaštitu prema odredbama zakona (st. 1.). Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju (st. 2.). Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje (st. 3.).

23. Odredbom čl. 8. ZZK-a propisano je da se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje zemljišta (st. 2.). Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige pravno je zaštićen ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo zato što nije istraživao izvanknjižno stanje (st. 3.). Zemljišna knjiga je javna i može se zahtijevati uvid u nju (čl. 7. st. 1. ZZK-a), a iz nje se izdaju izvaci iz glavne knjige te preslike ili ispisi iz zbirke isprava (čl. 7. st. 2. ZZK-a).

24. Zaštitu svog povjerenja u zemljišne knjige može, dakle, uživati isključivo onaj tko je prigodom stjecanja prava na nekretnini u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige. Dobra vjera je neskrivljeno neznanje da se izvanknjižno stanje razlikuje od zemljišnoknjižnog. Stjecatelj nije postupao u dobroj vjeri, pa njegovo povjerenje u zemljišne knjige ne uživa zaštitu, ako je makar u jednom od dva odlučna trenutka (sklapanje pravnog posla i podnošenje prijedloga za upis) znao da je izvanknjižno stanje drukčije od zemljišnoknjižnog. Isto vrijedi ako je, da nije postupao nemarno, s obzirom na okolnosti morao posumnjati da postoji ta razlika.

25. Radi utvrđenja spornih činjenica oko stjecanja predmetne nekretnine proveden je dokaz saslušanjem svjedokinje Vide Vrcić i zakonskog zastupnika tuženika.

26. Sud je iz iskaza svjedokinje Vide Vrcić utvrdio da su zakonski nasljednici (svjedokinja, njezina sestra i polubrat) kroz duži niz godina, a osobito nakon smrti prednika Bartola 1992. godine, bili u potpunom uvjerenju da je predmetna nekretnina u cjelini nacionalizirana i prešla u vlasništvo Grada Zagreba. Zbog toga ta imovina uopće nije bila predmetom raspravljanja u ostavinskom postupku iza pokojnog oca, a svjedokinja nikada prije pokretanja ovog spora nije vidjela vlasnički niti posjedovni list za predmetnu nekretninu. Nitko od nasljednika nikada nije bio u faktičnom posjedu zemljišta, niti su na njega dolazili ili njime upravljali. Svjedokinja je izričito navela da je na terenu bio vidljiv ograđeni prostor, kafić te skladište i parking na kojem su se kretali kamioni i druga vozila. Iz toga proizlazi da je nekretnina u naravi bila zaposjednuta od strane trećih osoba, a

nasljednici su smatrali da na tom zemljištu nemaju nikakva prava. Postupak za uknjižbu naknadno pronađene imovine pokrenut je isključivo na inicijativu Zvonimira Palića, zakonskog zastupnika tuženika. On je samoinicijativno stupio u kontakt s nasljednicima, predočio im dokumentaciju koju je unaprijed pripremio njegov odvjetnik i ponudio im otkup njihovih suvlasničkih dijelova. Svjedokinja i njezina sestra na to su pristale jer im je Palić predočio da na to imaju zakonsko pravo, iako su i dalje smatrale da je imovina izvorno oduzeta u korist Grada Zagreba. Po završetku postupka naknadno pronađene imovine svjedokinja je s tuženikom sklopila Ugovor o kupoprodaji kojim mu je prodala svoj suvlasnički dio nekretnine od 1/6. Prvotno ponuđeni iznos od 17.500,00 kn svjedokinja je na vlastiti zahtjev neznatno povisila, a izričito je navela da ne zna je li ugovorena cijena uopće predstavljala realnu tržišnu vrijednost nekretnine. Prilikom potpisivanja ugovora nije obratila pozornost na čl. 4. Ugovora, kojim je ugovoreno izričito jamstvo prodavatelja da na nekretnini nema uknjiženih i neuknjiženih tereta ili prava trećih osoba. Pojasnila je da taj članak nije smatrala spornim zbog svog dugogodišnjeg uvjerenja da je nekretnina ionako bila nacionalizirana, zbog čega nasljednici nikada ranije nisu ni koristili pravna sredstva za zaštitu vlasništva protiv Grada Zagreba ili trećih osoba u posjedu.

27. Sud je iskaz svjedokinje prihvatio kao uvjerljiv i vjerodostojan, jer je suglasan s ostalim izvedenim dokazima.

28. Iz iskaza zakonskog zastupnika tuženika Zvonimira Palića (list 93 spisa) sud je utvrdio, u bitnome, da je do predmetne nekretnine došao tako da je izvršio uvid u posjedovni list, preko njega u zemljišne knjige, te je preko matice umrlih pronašao zakonske nasljednike, nakon čega se provela ostavina. Prema njegovu iskazu, nije bilo vidljivo da bi tužitelj ostvarivao pravo korištenja i raspolaganja. Nasljednici nisu bili u posjedu nekretnine, a on za to ne zna drugi razlog osim da je još bila upisana obitelj. Neki su prodavatelji imali saznanja da su im prednici upisani kao vlasnici, a neki nisu. Cijenu su dogovorili usmeno, nakon čega je proveden postupak naknadno pronađene imovine i sklopljeni su kupoprodajni ugovori. Vidio je da je u katastru upisan Grad Zagreb, ali je gledao vlasničke listove u kojima Grad Zagreb nije bio upisan. Cijeli je posao povjerio svom odvjetniku jer se on u to ne razumije, pa tako i u pogledu upisa izvlastbenog postupka pod brojem Z-7038. Sa susjedima nije razgovarao o vlasništvu nekretnine, a Grad Zagreb nije kontaktirao ni prodavatelje ni njega, nego mu se obratio tek u pojedinačnom ispravnom postupku, odnosno tužbom.

29. Sud nije prihvatio iskaz zakonskog zastupnika tuženika u dijelu u kojem je iskazivao o svojoj savjesnosti prilikom stjecanja nekretnine, jer taj dio iskaza nije uvjerljiv i nije u skladu s ostalim utvrđenim okolnostima slučaja.

30. Povezujući iskaz svjedokinje Vide Vrcić s iskazom zakonskog zastupnika tuženika, sud je utvrdio da se oba iskaza u odlučnim činjenicama podudaraju i jedan drugoga potvrđuju. Iz oba iskaza nedvojbeno proizlazi da se formalni zemljišnoknjižni upis razlikovao od stvarnog stanja i da su obje ugovorne strane o tome imale konkretna saznanja. Nasljednici su desetljećima bili uvjereni da je nekretnina nacionalizirana i u vlasništvu Grada Zagreba, nisu je prijavili u ostavinu i nikada nisu bili u njezinu posjedu. Zakonski zastupnik tuženika, kao profesionalni sudionik u prometu nekretnina, samoinicijativno je istraživao povijesni status ove

imovine, sam je locirao nasljednike i potaknuo postupak naknadno pronađene imovine.

31. Iako se tuženik formalno poziva na to da je u zemljišnim knjigama i dalje bio upisan prednik prodavatelja, sud iz njegova vlastitog iskaza utvrđuje konkretna saznanja koja isključuju njegovu dobru vjeru. Zakonski zastupnik tuženika izričito je potvrdio da je prije kupnje izvršio uvid u dokumentaciju i uočio da je u katastru kao posjednik upisan tužitelj Grad Zagreb te da je u zemljišnoknjižnom ulošku upisan i postupak izvlaštenja pod brojem Z-7038. Bio je svjestan i da prodavatelji nikada nisu bili u posjedu nekretnine niti su znali da na njoj polažu ikakva prava. To se nadovezuje na iskaz svjedokinje da je na terenu bio vidljiv ograđeni prostor, kafić i parking s kamionima, iz čega proizlazi da je tuženik znao da nekretninu u posjedu drže treće osobe, odnosno tužitelj.

32. Neosnovan je prigovor tuženika da zabilježba izvlastbenog postupka pod brojem Z-7038 potječe iz ranijeg razdoblja i da nije povezana s nacionalizacijom iz 1962. godine. Neovisno o tome iz koje godine upis potječe i na koji se postupak odnosi, sama zabilježba izvlastbenog postupka u zemljišnoknjižnom ulošku upozorava stjecatelja da treća osoba može polagati izvanknjižna prava na nekretnini. Zajedno s katastarskim upisom Grada Zagreba kao posjednika i stanjem na terenu, ta je zabilježba kod tuženika morala izazvati sumnju u točnost zemljišnoknjižnog stanja.

33. Okolnost da Grad Zagreb nije bio formalno uknjižen kao vlasnik te da je tuženik cijeli posao provjere prepustio odvjetniku ne može utjecati na drukčiju ocjenu njegove savjesnosti. Svijest o tome da je na nekretnini upisan postupak izvlaštenja i da je u naravi posjeduje javnopravno tijelo obvezivala je tuženika na povećanu pažnju. Stjecatelj koji nekretninu kupuje od nasljednika koji za nju nisu ni znali, uz punu svijest o upisanom postupku izvlaštenja i posjedu javnopravnog tijela, svjesno preuzima rizik da kupuje nekretninu koja ne pripada prodavateljima. Takav stjecatelj ne može uživati zaštitu načela povjerenja u zemljišne knjige, jer je prema svim objektivnim okolnostima znao, ili je morao znati, da kupuje nekretninu na koju pravo vlasništva polaže tužitelj Grad Zagreb.

34. Slijedom iznesenog, sud nalazi da se tuženik ne može uspješno pozivati na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige (dobru vjeru).

35. Tužitelj je dokazao svoj izvanknjižni pravni osnov vlasništva temeljem rješenja o nacionalizaciji, odnosno izvlaštenju, i neprekinuti posjed. Tuženik je zbog nesavjesnosti izgubio pravo na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige, pa kupoprodajni ugovori na temelju kojih je upisan nemaju pravnog učinka prema tužitelju.

36. Stoga je, primjenom čl. 203. ZZK-a, u svezi s pravilima o zaštiti savjesnih stjecatelja (čl. 122. ZV-a i čl. 8. ZZK-a) koja se u ovoj parnici primjenjuju na odgovarajući način, u cijelosti osnovan zahtjev tužitelja da se utvrdi da ima valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na nekretnini oznake zemljišta GRADILIŠTE U DUBRAVI GORNJOJ, površine 318 m², upisanoj u zk.ul.br. 4184 k.o. Granešina (zk.č.br. 2986/96), te da se naloži brisanje upisa prava vlasništva tuženika i upis prava vlasništva u korist tužitelja, pa je presuđeno kao u točkama I. i II. izreke.

37. S obzirom da je sud odlučne činjenice mogao utvrditi na temelju izvedenih dokaza i s obzirom na zauzeta pravna shvaćanja dana u obrazloženju, sud je izvođenje daljnjih dokaza ocijenio nepotrebnim te je odbio daljnje dokazne prijedloge. Sud je odbio prijedlog tužitelja za saslušanje svjedokinje Marije Jagurić-Radovčić na okolnost poštenja tuženika pri stjecanju prava vlasništva. Ta je okolnost već utvrđena iz iskaza svjedokinje Vide Vrcić i iskaza zakonskog zastupnika tuženika Zvonimira Palića. Predložena svjedokinja je, kao i Vida Vrcić, jedna od nasljednica koja je s tuženikom provela postupak naknadno pronađene imovine i prodala mu svoj suvlasnički dio, pa bi njezin iskaz bio usmjeren na iste činjenice o kojima je sud već stekao uvjerenje. Osim toga, za ocjenu savjesnosti tuženika odlučno je što je tuženik znao ili morao znati u trenutku stjecanja. To je sud utvrdio prije svega iz iskaza samog zakonskog zastupnika tuženika te iz zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja nekretnine (upis izvlastbenog postupka pod brojem Z-7038 i katastarski upis tužitelja kao posjednika).

38. Sud je odbio i prijedlog tužitelja za provođenje očevida na okolnost da se sporno zemljište od nacionalizacije koristi kao javno gradsko parkiralište. Ta je okolnost utvrđena iz iskaza svjedokinje Vide Vrcić, iz isprava u spisu (izvod iz posjedovnog lista, povijest promjena na katastarskim česticama) i iz iskaza zakonskog zastupnika tuženika. Očevidom bi se, pored toga, moglo utvrditi samo sadašnje stanje na terenu, a ne stanje u vrijeme stjecanja nekretnine 2018. godine, koje je odlučno za ocjenu savjesnosti tuženika. Sud nije provodio niti financijsko vještačenje na okolnost tržišne vrijednosti predmetne nekretnine. Visina ugovorene cijene u odnosu na tržišnu vrijednost nekretnine mogla bi biti tek jedna od okolnosti koje upućuju na nesavjesnost tuženika. Sud je nesavjesnost tuženika utvrdio neovisno o visini ugovorene cijene, iz iskaza zakonskog zastupnika tuženika, iskaza svjedokinje Vide Vrcić te zemljišnoknjižnog i katastarskog stanja nekretnine. Utvrđenje tržišne vrijednosti nekretnine stoga ne bi moglo utjecati na drukčiju odluku u ovoj stvari.

39. Tužitelj je u cijelosti uspio u parnici, pa su mu sukladno odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a priznati parnični troškovi, pri čemu su uzeti u obzir samo oni troškovi koji su bili potrebni radi vođenja parnice i odmjereni su sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj: 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22,126/22 i 138/23, u tekstu: OT). Priznati su troškovi za sastav tužbe u iznosu od 1.000,00 EUR (Tbr. 7/1 OT), za zastupanje na ročištima 28.01.2025., 18.03.2025. i 20.10.2026. te na zamolbenom ročištu pred Trgovačkim sudom u Rijeci 28.05.2026. u iznosu od po 1.000,00 EUR (Tbr. 9/1 OT) i za zastupanje na zamolbenom ročištu pred Trgovačkim sudom u Rijeci 24.03.2025., koje je odgođeno, u iznosu od 100,00 EUR (Tbr. 9/5 OT). Uz to je priznat PDV od 25 % na trošak sastava tužbe u iznosu od 250,00 EUR, kako ga je tužitelj zatražio, te putni troškovi za dolazak na zamolbeno ročište u Rijeci, uključujući cestarinu, u iznosu od 188,10 EUR prema priloženom obračunu. Ukupno su tužitelju priznati parnični troškovi u iznosu od 5.538,10 EUR.

40. Tužitelju nije priznat zatraženi trošak sudske pristojbe na tužbu i presudu, jer ga je zatražio samo općenito, „sukladno Tarifi sudskih pristojbi“, bez navođenja iznosa. Prema odredbi čl. 164. st. 2. ZPP-a stranka je dužna u zahtjevu određeno navesti troškove za koje traži naknadu, pa se neodređeni zahtjev za naknadu troška ne može prihvatiti.

41. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u toč. III. i IV. izreke presude.

U Zagrebu, 27. listopada 2026.

Sudac:
Romina Markovinović

Dokument je elektronički potpisan:
ROMINA MARKOVINOVIĆ
Vrijeme potpisivanja:
27-10-2026
08:44:30

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D485233373338383138383737 32
L=ZAGREB
S=MARKOVINOVIĆ
G=ROMINA
CN=ROMINA MARKOVINOVIĆ

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana kada je održano ročište na kojem je presuda objavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od 15 dana od primitka presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), a podnosi se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

DNA:
1.tužitelju po punomoćniku
2.tuženiku po punomoćniku
3.kal 30 dana

Broj zapisa: **9-3088f-35d64**

Kontrolni broj: **03a5d-20a1b-3ab00**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ROMINA MARKOVINOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti



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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.