



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin

P-221/2024-47

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 Pazinu, po sutkinji Sonji Marinac Rumora, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja MAISTRA d.d. Rovinj, Obala Vladimira Nazora 6, OIB: 25190869349, kojeg zastupa punomoćnica po zaposlenju Suzana Šuran, protiv tuženice REPUBLIKE HRVATSKE, OIB: 52634238587, koju zastupa Županijsko državno odvjetništvo u Puli-Pola, radi ispravka upisa, nakon glavne i javne rasprave zaključene 31. kolovoza 2026., na ročištu za objavu presude određenom za 16. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

“I. Utvrđuje se da tuženik Republika Hrvatska, OIB: 5261342138587 nije vlasnik, a da tužitelj MAISTRA d.d., Rovinj, Obala Vladimira Nazora 6, OIB: 25190869349 je vlasnik suvlasničkog dijela k.č.br. 8556/103, u naravi Vrsarska ulica-Via Orsera ukupne površine 1303 m² (dvorište površine 664 m² i stambena zgrada, Rovinj-Rovigno, Vrsarska ulica-Via Orsera 2 površine 639 m²), upisane u zk.ul. 6828 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj-Rovigno, i to 21. Suvlasničkog dijela: 1/20 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 169 m².

II. Određuje se brisanje upisa prava vlasništva tuženika Republike Hrvatske, OIB: 5261342138587 i istodobna provedba upisa prava vlasništva u korist tužitelja MAISTRA d.d., Rovinj, Obala Vladimira Nazora 6, OIB: 25190869349 na suvlasničkom dijelu tuženika na k.č.br. 8556/103, u naravi Vrsarska ulica-Via Orsera ukupne površine 1303 m² (dvorište površine 664 m² i stambena zgrada, Rovinj-Rovigno, Vrsarska ulica-Via Orsera 2 površine 639 m²), upisane u zk.ul. 6828 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj-Rovigno, i to 21. Suvlasničkom dijelu: 1/20 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 169 m².”

III. Nalaže se tužitelju da tuženici naknadi trošak parničnog postupka u iznosu 600,00 eura, u roku od 15 dana.

IV. Odbija se zahtjev tuženice za naknadom troškova postupka u iznosu od 300,00 eura.

O b r a z l o ž e n j e

1. Tužitelj MAISTRA d.d. podnio je 27. prosinca 2023. Općinskom sudu u Puli-Pola, Stalnoj službi u Rovinju-Rovigno, tužbu za ispravak upisa u zemljišnoj knjizi. U tužbi tužitelj prvotno ističe da se prije podnošenja predmetne tužbe nije bio dužan obratiti nadležnom državnom odvjetništvu sa zahtjevom za mirno rješenje spora, sukladno odredbi članka 186.a Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, u daljnjem tekstu: ZPP), s obzirom na to da je posebnim propisima, konkretno Zakonom o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, 63/19, 128/22; u daljnjem tekstu - ZZK), određen rok za podnošenje tužbe. Obrazlaže da je tužba podnesena na temelju odredbe članka 205. ZZK, i to iz razloga što je u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora u cijelosti odbijen prigovor tužitelja. Naime, da je rješenje Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj-Rovigno, poslovni broj Z-10651/2022, doneseno 21. studenoga 2023., a dostavljeno je tužitelju 29. studenoga 2023., pa da je tužba podnesena u roku od 30 dana od primitka rješenja.

2. Nadalje, u tužbi se obrazlaže da je u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora rješenjem Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj-Rovigno, poslovni broj Z-10651/2022 od 21. prosinca 2022. na k.č.br. 8556/103, u naravi Vrsarska ulica-Via Orsera ukupne površine 1303 m² (dvorište površine 664 m² i stambena zgrada, Rovinj-Rovigno, Vrsarska ulica-Via Orsera 2 površine 639 m²), u podulošku 20, 1/20 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 169 m², upisano pravo vlasništva u korist Republike Hrvatske, odnosno tuženice. Upis je određen na temelju članka 17. stavka 5. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora i upisu prava vlasništva posebnog dijela nekretnine („Narodne novine“, broj 121/13., 61/18. i 63/19.), prema kojemu se Republika Hrvatska upisuje kao vlasnik posebnog dijela ako se vlasništvo ne može utvrditi. Tužitelj navodi da je protiv rješenja podnio prigovor tvrdeći da je vlasništvo stekao temeljem zakona, dosjelošću, ali je prigovor odbijen jer tužitelj nije raspolagao ispravama podobnim za zemljišnoknjižni upis.

3. U odnosu na posjed predmetnog poslovnog prostora tužitelj ističe da je predmetni poslovni prostor u posjedu tužitelja, odnosno pravnog prednika tužitelja od izgradnje same zgrade u kojoj se nalazi. Tvrdi da je tužitelj pravni slijednik društvenog poduzeća Jadran-turist d.p. koje je bilo upisano u zemljišne knjige kao nositelj prava korištenja predmetne čestice koja je bila u društvenom vlasništvu. Stoga da pravo korištenja datira od 1989. kada je Općina Rovinj korištenje predmetne čestice, tada neizgrađenog građevinskog zemljišta, dodijelila SOUR Jadran, predniku tužitelja, i to u svrhu izgradnje zgrade u kojoj se nalazi predmetni poslovni prostor. Osim navedenog, tužitelj tvrdi da je predmetni poslovni prostor u poslovnim knjigama tužitelja evidentiran od 1992., te ističe da je u evidencijama upravitelja zgrade Stambeni inženjering d.o.o. tužitelj evidentiran kao suvlasnik zgrade, odnosno vlasnik spornog poslovnog prostora te kao obveznik plaćanja pričuve.

4. U pogledu pretpostavki za stjecanje prava vlasništva predmetnog poslovnog prostora dosjelošću tužitelj tvrdi da je njegov posjed od početka samostalan, kvalificiran odnosno zakonit, istinit i pošten, da prostor posjeduje kao vlasnik, ne priznajući višu vlast posrednog posjednika, te da ga nije pribavio silom, potajno, prijevarom ni zlouporabom povjerenja. Ističe predmnijevu samostalnosti i poštenja posjeda sve dok tuženica ne dokaže suprotno, neprekidnost i neometanost posjeda od trećih osoba te trajanje posjeda od izgradnje zgrade, odnosno ranije korištenje građevinskog zemljišta koje je 1989. bilo dodijeljeno pravnom predniku.

5. Osim navedenog, tužitelj se pozvao i na sudsku praksu, odnosno na presudu Europskog suda za ljudska prava u predmetu Trgo protiv Hrvatske (zahtjev broj 35298/04) i ustvrdio da se, prema pravnim shvaćanjima iz te presude te ustaljenoj praksi Vrhovnog suda Republike Hrvatske, kod stjecanja vlasništva dosjelošću stvari koje su prije 8. listopada 1991. bile u društvenom vlasništvu u rok dosjelosti uračunava i vrijeme prije navedenog datuma, ako ne postoje suprotstavljeni privatni interesi trećih osoba. Zbog svega navedenog smatra da je dokazao da su ispunjenje opće i posebne zakonske pretpostavke stjecanja vlasništva dosjelošću, kao i da je neistinit zemljišnoknjižni upis prava vlasništva Republike Hrvatske, slijedom čega predlaže prihvaćanje tužbenog zahtjeva.

6. Tuženica je u odgovoru na tužbu od 22. veljače 2024. osporila tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Prigovorila je stvarnoj nenadležnosti općinskog suda, uz tvrdnju da je riječ o sporu između pravnih osoba za koji je nadležan trgovački sud.

7. Tuženica tvrdi da je tužitelj svoju tužbu pogrešno označio tužbom za ispravak zemljišnoknjižnog upisa jer iz činjeničnih navoda proizlazi zahtjev za utvrđenje stjecanja vlasništva dosjelošću. Obrazlaže da se u postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora nije moglo upisati vlasništvo bez odgovarajućih isprava, te da se taj nedostatak ne može otkloniti zahtjevom koji se poziva na naknadno dokazivanje dosjelosti. Podredno tuženica ističe da je, s obzirom na stvarni sadržaj zahtjeva, tužitelj prije tužbe morao postupiti prema članku 186.a ZPP-a i podnijeti zahtjev za mirno rješenje spora, a slijedom čega predlaže odbacivanje tužbe.

8. Tuženica nadalje navodi da je u postupku povezivanja pravomoćno provedena uknjižba vlasništva Republike Hrvatske na podulošku 20 na temelju rješenja od 21. prosinca 2022. te da je tužiteljev prigovor odbijen rješenjem od 21. studenoga 2023. Tuženica smatra da samim prigovorom u zemljišnoknjižnom postupku tužitelj nije dokazano konkurentno pravo tužitelja.

9. U vezi s ispravama ističe da je ugovorom sklopljenim između bivše Općine Rovinj i SOUR-a Jadran iz Rovinja 3. veljače 1989. dodijeljeno na korištenje neizgrađeno građevinsko zemljište na k.č. br. 8556/103 radi izgradnje zgrade za stanovanje radnika, a ne preneseno vlasništvo predmetnog poslovnog prostora. Stav je tuženice da upis prava korištenja na zemljištu na temelju rješenja Z-409/89 od 17. svibnja 1989. po njezinu shvaćanju ne predstavlja naslov vlasništva na posebnom dijelu zgrade. Tuženica osporava da popis osnovnih sredstava i popis suvlasnika dokazuju istovjetnost i vlasnički status poslovnog prostora, posebice u pogledu adrese i površine.

10. Nadalje, tuženica upućuje na članak 17. stavak 5. Pravilnika o povezivanju zemljišne knjige i knjige položenih ugovora te članke 359.–366., 368. i 390. 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.; u daljnjem tekstu - ZVDSP). Primjenom navedenih odredbi u postupku povezivanja sud je dopustio uknjižbu u korist tuženice na posebnom dijelu, poslovnom prostoru u podulošku 20, jer tužitelj nije dokazao da je imao pravo upravljanja, korištenja ili raspolaganja niti je raspolagao ispravama valjanim za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva, dakle, u korist osobe koja nije dokazala da je njezin pravni prednik ili ona izvanknjižni nositelj prava korištenja, odnosno vlasnik posebnog dijela.

11. Glede stjecanja prava vlasništva dosjelošću tuženica osporava da je tužitelj dokazao samostalan, pošten i kvalificirani posjed iz članaka 159. i 160. ZVDSP-a. Smatra da je tužitelj kao pravna osoba morao znati da pravo na posjed ne pripada njemu i da nije dovoljno iznijeti tvrdnju kako korištenju nitko nije prigovarao. Poziva se na odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-2182/2018 od 5. svibnja 2022. u vezi s gubitkom poštenja posjeda, ističe dvostruki rok dosjelosti od 40 godina za nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske, te raniju zabranu dosjedanja na stvarima u društvenom vlasništvu. U odnosu na pozivanje tužitelja na presudu Europskog suda za ljudska prava Trgo protiv Hrvatske, tuženica ističe da se ista odnosi na stjecanje dovršeno u posebnom vremenskom razdoblju primjene izvornoga prijelaznog pravila, što ovdje nije dokazano. Slijedom svega navedenog, predlaže odbaciti, a podredno odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu troškova.

12. Nakon podnesenog odgovora na tužbu, Općinski sud u Puli-Pola, Stalna služba u Rovinju-Rovigno, rješenjem poslovni broj P-1074/2023-8 od 1. srpnja 2024. oglosio se stvarno nenadležnim za postupanje u ovoj pravnoj stvari te odredio da se nakon pravomoćnosti rješenja predmet ustupi stvarno nadležnom Trgovačkom sudu u Pazinu.

13. S obzirom na to da je tužitelj nesporno rješenjem Općinskog suda u Puli-Pola poslovni broj 25 Z-10651/2022 od 21. studenog 2023., zaprimljenim pri tužitelju 29. studenog 2023. (list 6 spisa), upućen na podnošenje tužbe radi ispravka jer se institut dosjelosti ne može utvrđivati u ispravnom postupku, tužba nije odbačena.

14. Na ročištu za glavnu raspravu održanom na licu mjesta 9. veljače 2026. sud je proveo uviđaj i geodetsko vještačenje po vještaku Branimiru Fableu. Tom je prilikom tuženica izjavila da ne osporava pravni slijed od Jadran-turist d.p. do tužitelja, kako je opisan u tužbi.

15. Tužitelj je podneskom od 7. svibnja 2026. dostavio pisanu izjavu svjedoka Ivana Fabrisa. Rješenjem P-221/2024-42 od 9. lipnja 2026., pozivom na članak 492.c stavak 3. ZPP-a, odlučeno je da se svjedok neće usmeno saslušati jer tuženica njegov pisani iskaz nije osporila.

16. Na ročištu za glavnu raspravu održanom 31. kolovoza 2026. tuženica se pozvala na odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske Revt-90/2018 od 17. siječnja 2023. i Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske PŽ-3391/2023 od 15. siječnja 2025., ističući da je procjena vrijednosti nekretnina u društveni kapital nužna pretpostavka za stjecanje prava vlasništva. Stoga je predložila odbijanje tužbe i

zatražila naknadu troškova postupak. Nasuprot stavu tuženice, tužitelj je uzvratio da pisani iskaz Ivana Fabrisa dokazuje pošten posjed te da procjena u pretvorbi nije odlučna.

17. Proveden je dokaz čitanjem dokumentacije priložene spisu i to odluke Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj-Rovigno poslovni broj u predmetu Z-10651/2022 (list 6-20 spisa), Ugovor (list 21-25 spisa), potvrde o pravnom slijedu (list 26-28 spisa), popis osnovnih sredstava (list 29 spisa), popis suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim udjelima (list 30-31 spisa), pročitani su zapisnik sa uviđaja (list 84-87 spisa), pisana izjava svjedoka Ivana Fabrisa (list 119 spisa), te je izvršen uvid u spis Općinskog suda u Rovinju Z-409/89 i Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj-Rovigno poslovni broj Z-10651/2022 i RZ-44/2022.

18. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

19. Predmet spora su tužiteljevi zahtjevi za ispravak pogrešnog upisa glede nekretnine označene kao k.č.br. 8556/103, u naravi Vrsarska ulica-Via Orsera ukupne površine 1303 m² (dvorište površine 664 m² i stambena zgrada, Rovinj-Rovigno, Vrsarska ulica-Via Orsera 2 površine 639 m²), upisane u zk.ul. 6828 k.o. Rovinj kod Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Rovinj-Rovigno, i to 21. Suvlasničkog dijela: 1/20 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-20) s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 169 m² te utvrđenje njegovog prava vlasništva na toj nekretnini.

20. Među strankama nije sporno da je rješenjem Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj-Rovigno poslovni broj Z-10651/2022, RZ-44/2022 od 21. prosinca 2022. izvršeno povezivanje zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za zgradu u Rovinju, sagrađenu na k.č.br. 8556/103 k.o. Rovinj, na adresi Vrsarska ulica – Via Orsera 2, površine 639 m² i dvorište površine 664 m² uz uknjižbu prava vlasništva na suvlasničkim dijelovima, pa tako i u podulošku 20, 1/20 dijela s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru ukupne površine 169 m², upisano pravo vlasništva u korist Republike Hrvatske. Također, nije sporno da je tužitelj protiv tog rješenja podnio prigovor koji je odbijen kao neosnovan rješenjem Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj-Rovigno, posl. broj: Z-10651/2022, RZ-44/2022, Z-4363/2023, Z-18954/2023 od 21. studenog 2023. Nije sporno da je tužitelj pravni slijednik Jadran-turist d.p.

21. Međutim, sporno je je li predmetni poslovni prostor u postupku pretvorbe procijenjen u društveni kapital prednika tužitelja, je li na valjanom pravnom temelju stečeno pravo vlasništva, od kada i kakve je naravi tužiteljev posjed te je li taj posjed kroz cijelo relevantno razdoblje samostalan i pošten.

22. Čitanjem Ugovora o dodjeli neizgrađenoga građevinskog zemljišta na korištenje od 3. veljače 1989. (listovi 21–25 spisa), utvrđeno je da je Općina Rovinj dodijelila SOUR-u „Jadran“ iz Rovinja (u daljnjem tekstu – korisniku) neposrednom pogodbom na korištenje neizgrađeno građevinsko zemljište u predjelu „Savo Vukelić“, i to građevinsku parcelu označenu kao k. č. 8556/103, površine 1.303 m², k. o. Rovinj. Zemljište je dodijeljeno u svrhu izgradnje stambene zgrade za zadovoljavanje stambenih potreba radnika korisnika. Prema članku II. ugovorena je naknada za zemljište u iznosu od 2.606.000 dinara, te je zasebno iskazana naknada na ime

troškova rente u iznosu od 5.212.000 dinara, kao i obveza korisnika na ime troškova pripreme građevinskog zemljišta u iznosu od 5.885.045 dinara. Iz utvrđenog proizlazi da Ugovor potvrđuje osnovu dodjele zemljišta radi gradnje i obveze korisnika, ali sam po sebi nije dostatan za utvrđenje stjecanja prava vlasništva tužitelja na poslije nastalom posebnom dijelu zgrade E-20.

23. Čitanjem popisa osnovnih sredstava proizlazi da tužitelj predmetni poslovni prostor evidentira kao osnovno sredstvo. Međutim, popis osnovnih sredstava može potvrđivati knjigovodstveno evidentiranje prostora, a isto u nedostatku isprave o procjeni u društveni kapital i ostalih pretvorbenih akata ne dokazuje samo po sebi vlasnički režim u trenutku pretvorbe. Iz popisa suvlasnika sa utvrđenim suvlasničkim udjelima proizlazi da je u istom tužitelj evidentiran kao suvlasnik u zgradi na adresi Vrsarska 2, i to prostora u suterenu, površine 169 m². Međutim, niti ta isprava nije dostatna za utvrđivanje osnovanosti tužiteljeva zahtjeva.

24. Na ročištu za glavnu raspravu održanom 9. veljače 2026., po provedenom uviđaju, vještak Branimir Fable utvrđuje da je na k. č. br. 8556/103, k. o. Rovinj, stambena zgrada s glavnim ulazom iz Vrsarske ulice broj 2. Objasnio je da zemljišnoknjižni uložak navodi posebne dijelove zgrade, ali da za zgradu ne postoji etažni elaborat. Položaj svih dvadeset stanova u zgradi u dokumentaciji je opisan, a vještak je te stanove obilaskom zgrade pojedinačno identificirao. Nasuprot tome, za sporni posebni dio, etažno vlasništvo E-20, zemljišnoknjižna dokumentacija ne navodi na kojem se dijelu zgrade nalazi. Stoga je vještak obišao cijelu zgradu i utvrdio da je jedini preostali prostor, izvan prethodno identificiranih stanova, prostor u suterenu zgrade. Ulaz u taj prostor nalazi se na strani zgrade suprotnoj glavnom ulazu iz Vrsarske ulice, odnosno iz ulice Andrea Amorosa. Nakon pristupanja u prostor vještak je potvrdio da on odgovara zemljišnoknjižnom opisu poslovnoga prostora površine 169 m². Utvrđenja vještaka odnose se na identitet, položaj i fizički opis posebnog dijela predmetne nekretnine.

25. Sud prihvaća nalaz i mišljenje vještaka koje je zasnovano na neposrednom opažanju, odnosno obilaskom zgrade i pojedinih posebnih dijelova te je logično i uvjerljivo. Stranke nisu imale primjedbi na nalaz i mišljenje vještaka.

26. Svjedok Ivan Fabris podnio je pisanu izjavu od 7. svibnja 2026. U istoj navodi da je bio zaposlen u trgovačkom društvu Abilia d.o.o. Rovinj od 1. rujna 2008. do 31. srpnja 2011., a nakon toga da je osnovao društvo IF Projekt d.o.o. i bio u njemu zaposlen. Svjedok je identificirao predmet svojega kazivanja kao poslovni prostor na adresi Vrsarska ulica 2 u Rovinju, nekadašnja trgovina Eico. Nadalje, izjavio je da za njegova rada u Abilia d.o.o. nikada nije bilo sporno da je nekretnina, kako se tada govorilo, 'bila naša', odnosno da potječe još iz vremena društvenog poduzeća Jadran-turist. Ističe da mu nitko od kolega nije spominjao neriješene imovinskopravne odnose. Za takvu okolnost doznao je kada su na adresu pristupili djelatnici Državnih nekretnina d.o.o. IF Projekt d.o.o. bilo je zakupnik, odnosno korisnik dijela poslovnog prostora, od 1. siječnja 2022. do 31. prosinca 2025. Osim navedenog, izjavio je da prema njegovim saznanjima nijedna treća osoba nije osporavala posjed ili vlasništvo nad prostorom niti tvrdila da je prostor njezin. Sud prihvaća iskaz svjedoka Ivana Fabrisa kao vjerodostojan glede razdoblja njegova vlastitog rada, korištenja dijela prostora po društvu IF Projekt d.o.o. te onoga što su mu kolege govorile i što je osobno zapazio. Međutim, formulacija da je prostor 'bio naš' predstavlja (samo) opis uvjerenja u radnoj

sredini, ne neposredno svjedočenje o ispravama iz postupka pretvorbe, odnosno knjižnom vlasništvu.

27. Uvidom u spis Općinskog suda u Rovinju poslovni broj Z-409/89 utvrđeno je da je SOUR "JADRAN" Rovinj - n.r. sol.o. 12. svibnja 1989. temeljem Ugovora od 3. veljače 1989. predložio da se dopusti uknjižba promjene naziva nosioca prava korištenja sa strane Općine Rovinj i to na k.č. br. 8556/103, površine 1303 m², k.o. Rovinj, "koja će i dalje biti uknjižena kao DRUŠTVENO VLASNIŠTVO uz upis novog nosioca prava korištenja SOUR "JADRAN" Rovinj - n.r. sol.o.". Općinski sud u Rovinju rješenjem poslovni broj Z-409/89 od 17. svibnja 1989., koje je provedeno 25. svibnja 1989., u cijelosti je postupio po prijedlogu od 12. svibnja 1989.

28. Nadalje, uvidom u spis Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižnog odjela Rovinj-Rovigno broj Z-10651/2022 (RZ-44/22) utvrđeno je da je predlagatelj STAMBENI INŽENJERING d.o.o. Pula 27. svibnja 2022. podnio prijedlog radi povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige i upisa prava vlasništva na posebnim dijelovima nekretnina, stambenih zgrada u Rovinju, Vrsarska 2, k.č. br. 8556/103, k.o. Rovinj. U navedenom prijedlogu bilo je predloženo da se na opisanoj nekretnini tužitelj upiše kao vlasnik i to u poduložak 20, 1/20 dijela, k.č. br. 8556/103, k.o. Rovinj, s kojim je povezano pravo vlasništva na poslovnom prostoru u suterenu ukupne površine 169 m². Navedenom spisu priložena je građevinska dozvola od 19. lipnja 1989. kojim je SOUR "JADRAN" iz Rovinja, kao investitoru dozvoljena izgradnja stambenog poslovnog objekta "S – 19", na k.č. br. 8556/103, k.o. Rovinj. Osim navedenog, utvrđeno je da je 30. studenog 2022. održano ročište na kojem je punomoćnica tužitelja izjavila da ne raspolaže ispravama podobnim za upis prava vlasništva te ističe da je tužitelj pravo vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru stekao dosjelošću. Spisu je priloženo rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju od 17. srpnja 1996. iz kojeg proizlazi da predmetna nekretnina, poslovni prostor, u postupku pretvorbe društvenog poduzeća SOUR "JADRAN", Rovinj, nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala.

29. Iz rezultata dokaznog postupka slijedi da je prednik tužitelja u svibnju 1989. upisan kao nositelj prava korištenja na nekretnini označenoj kao k.č. br. 8556/103, površine 1303 m², k.o. Rovinj, te da mu je potom u lipnju 1989. izdana građevinska dozvola za izgradnju stambenog poslovnog objekta "S – 19". Provedbom uviđaja utvrđeno je da je na nekretnini označenoj kao k.č. br. 8556/103, površine 1303 m², k.o. Rovinj, doista izgrađen stambeno poslovni objekt. Poslovni prostor u suterenu bio je davan u zakup po trgovačkom društvu ABILIA d.o.o., a po iskazu svjedoka Ivana Fabrisa proizlazi da su korisnici predmetnog poslovnog prostora držali da je isti u vlasništvu tužitelja, odnosno njegova pravnog prednika iako prilikom pretvorbe predmetna nekretnina nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala prednika tužitelja.

30. Tuženik osnovano upire na odlučnu činjenicu da predmetna nekretnina nije procijenjena u vrijednost temeljnog kapitala prednika tužitelja. U vezi istog, iscrpno se i jasno očitovao Vrhovni sud Republike Hrvatske u presudi poslovni broj Revt-90/1028-2 od 17. siječnja 2023. kojom se u pasusu 10.-14. obrazlaže:

„Prema odredbi čl. 360. st. 1. ZVDSP pravo upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na stvarima u društvenom vlasništvu postalo je pretvorbom nositelja toga prava - pravo vlasništva one osobe koja je pretvorbom postala sveopći pravni slijednik

dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar podobna biti predmetom prava vlasništva, osim ako posebnim zakonom nije određeno drukčije, a prema odredbi stavka 2. istog zakonskog članka pravo upravljanja odnosno korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu osobe koja se do stupanja na snagu toga zakona nije pretvorila u subjekt prava vlasništva, postaje stupanjem na snagu toga zakona pravo vlasništva dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna biti predmetom prava vlasništva, osim ako posebnim zakonom nije određeno drukčije. No odredbom čl. 390. st. 1. ZVDSP propisano je da se odredbe čl. 360. do čl. 365. toga Zakona ne primjenjuju na stvari koje nisu unesene u društveni kapital pravnih osoba u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća. Također prema odredbi čl. 390.a ZVDSP trgovačko društvo kao pravni slijednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenog vlasništva, vlasnik je nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije između ostalog bile procijenjene u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva.

Naime, odredbom čl. 1. Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća ("Narodne novine", broj 19/91, 26/91, 45/92, 83/92, 84/92, 18/93, 94/93, 2/94, 9/95, 42/95, 21/96, 118/99, 99/03) propisano je da se tim zakonom uređuje pretvorba poduzeća s društvenim kapitalom (u daljnjem tekstu: poduzeće) u poduzeće kojemu je određen vlasnik, dok je odredbom čl. 2. st. 1. istog Zakona propisano da je društveni kapital prema tom zakonu razlika između vrijednosti sredstava ukupne aktive poduzeća i vrijednosti obveza poduzeća uključujući obveze prema pravnim i fizičkim osobama na temelju njihovih trajnih uloga u poduzeću. Postupak pretvorbe počinje donošenjem odluke o pretvorbi koju u smislu čl. 10. toga Zakona donosi organ upravljanja poduzeća, a koja se s priložima u smislu čl. 11. toga Zakona (između ostalog elaboratom o procjeni vrijednosti poduzeća - st. 1. toč. 7. te podacima i dokazima o pravu korištenja nekretnina prema st. 1. toč. 5.) dostavlja Fondu za privatizaciju kao nadležnom za davanje suglasnosti o namjeravanoj pretvorbi (čl. 12. st. 1. toga Zakona), odnosno za donošenje rješenja kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala u smislu čl. 42. Zakona o privatizaciji ("Narodne novine", broj 21/96, 16/98, 71/97, 73/00, dalje: ZP).

To znači da samo poduzeće donosi odluku o tome koje su nekretnine njegova sredstva i stoga ulaze u vrijednost njegove ukupne aktive (njegovih ukupnih sredstava), a rješenje o tome donosi Fond za privatizaciju kao nadležno tijelo, ako su ispunjene zakonske pretpostavke iz č. 11. Zakona o pretvorbi (u pogledu nekretnina, to je prije svega pravo korištenja). Tako izdano rješenje u skladu s odredbom čl. 42. st. 2. Zakona o privatizaciji služi za upis nekretnina u zemljišne knjige, odnosno polaganje u knjigu isprava, te predstavlja javnu ispravu u smislu čl. 55. st. 1.b Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10).

Prema odredbi čl. 47. Zakona o privatizaciji, dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi, prenose se Fondu ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos ne utječe na postojeću tehnološku cjelinu, koja predstavlja prijelaznu odredbu za one nekretnine (i druge stvari) koji u postupku pretvorbe nisu procijenjene i unesene u vrijednost društvenog kapitala, pa nisu postale vlasništvo trgovačkog društva nastalog pretvorbom. Tom odredbom, međutim, nije određeno da takve nekretnine prelaze u vlasništvo trgovačkog društva, odnosno da se prenesu u temeljni kapital trgovačkog društva, već je na temelju čl. 58. st. 4. Zakona o upravljanju državnom

imovinom ("Narodne novine", broj 150/10 i 70/12) s danom 31. ožujka 2011. vlasnik predmetnih nekretnina postala Republika Hrvatska.

Dakle, procjena vrijednosti nekretnine u društveni kapital je nužna pretpostavka bez koje nema mogućnosti stjecanja prava vlasništva. Potpuno je neprihvatljivo s obzirom na odredbu čl. 47. ZP i 390.a ZVDSP da bilo koje trgovačko društvo može postati vlasnikom nekretnine koja nije obuhvaćena pretvorbom. To bi bilo u potpunosti u suprotnosti s osnovnim ciljem i svrhom pretvorbe i privatizacije društvenih poduzeća (tako i u odluci ovoga suda poslovni broj Rev x 33/2009 od 7. listopada 2009.). Ustavni sud Republike Hrvatske također je u svojim odlukama broj U-I-68/2001, U-I-2645/2002 i U-I-43/2006 u postupku povodom ocjene ustavnosti odredbe čl. 47. ZP zauzeo je jasno stajalište da čl. 47. ZP nije u suprotnosti sa čl. 89. st. 4. Ustava Republike hrvatske ("Narodne novine", broj 41/01 - pročišćeni tekst i 55/01 - dalje Ustav) i da se ne radi o retroaktivnom djelovanju zakona već se odredba čl. 47. ZP odnosi na neprocijenjene nekretnine koje su kao takve zatečene u trenutku stupanja na snagu ZP. U navedenim odlukama Ustavni sud Republike Hrvatske također je jasno zauzeo stajalište da se kod neprocijenjenih nekretnina ne može raditi o stečenom pravu vlasništva novonastalih trgovačkih društava slijedom čega nema niti povrede prava vlasništva (tako i ovaj sud u odluci Rev x 1200/2016-3 od 2. ožujka 2021.).“

31. Osim ranije iznesenog, u odnosu na pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću i pozivanje stranaka na presudu Trgo protiv Hrvatske, valja dalje obrazložiti da je odredbom članka 72. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima („Službeni list SFRJ“, broj 6/1980; u daljnjem tekstu – ZOVO, koji je preuzet Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima, „Narodne novine“, broj 53/91., 91/92.) posjed zakonit ako se zasniva na pravovaljanoj pravnoj osnovi koja je potrebna za stjecanje prava vlasništva i ako nije pribavljen silom, prijevarom ili zloupotrebom povjerenja, time da je posjed savjestan ako posjednik ne zna ili ne može znati da stvar koju posjeduje nije njegova, a savjesnost se pretpostavlja. Prema članku 28. ZOVO-a savjesni i zakoniti posjednik nepokretne stvari, na kojoj drugi ima pravo vlasništva, stjecao je pravo vlasništva na tu stvar dosjelošću protekom 10 godina, a ukoliko je samo savjestan, tada je stjecao pravo vlasništva dosjelošću protekom 20 godina, dok je odredbom članka 29. ZOVO-a bilo propisano da se na stvari u društvenom vlasništvu ne može steći vlasništvo dosjelošću.

32. Nadalje, odredbom članka 159. ZVSDP-a propisano je da posjednik nekretnine čiji je posjed zakonit, istiniti i pošten stječe istu dosjelošću u vlasništvo protekom 10 godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, a posjednik čiji je posjed barem pošten stječe nekretninu dosjelošću protekom 20 godina, s tim da samostalni posjednik stvari u vlasništvu, između ostalih, jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave nekretninu stječe dosjelošću tek pošto njegov zakonit, istinit i pošten ili barem pošten samostalni posjed neprekidno traje dvostruko vremena od onoga iz stavka 2. i 3. članka 159. ZVDSP. U ovoj pravnoj stvari predmet tužbenog zahtjeva je nekretnina koja je ranije bila društveno vlasništvo s pravom korištenja Općine Rovinj, slijedom čega posjed mora trajati neprekinuto 40 godina.

33. Prema članku 18. ZVDSP posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj tog posjedovanja, dakle, objektivno valjani titulus ili naslov stjecanja, istinit, ako nije pribavljen silom, potajice, prijevarom, ni zluporabom povjerenja i 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, što podrazumijeva da posjednik

kroz sve vrijeme dosjelnosti smatra da je stvar koju posjeduje njegova odnosno da ne zna niti može znati da ne bi bila njegova.

34. U odnosu na poštenje tužitelja već je ranije obrazloženo da predmetna nekretnina nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala prednika tužitelja. Sukladno stavu sudske prakse, tužitelj je od 1996., od kad je sudjelovao u postupku pretvorbe društvenog poduzeća u kojem je pravomoćno odlučeno da predmetne nekretnine nisu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala, prestao biti pošten posjednik (članak 18. stavak 4. ZVDSP). No osim navedenog, u konkretnom slučaju nije ostvaren ni uvjet proteka roka iz citiranog članka 159. stavka 4. u vezi s člankom 388. stavkom 4. ZOVDSP, s obzirom na to da je tužba podnesena 28. prosinca 2023. (prema Zaključku sjednice Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Su IV-56/19 od 14. veljače 2019. pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću moraju biti ispunjene u vrijeme podnošenja tužbe).

35. Naime, prema odredbi članka 29. ZOVO-a, koji je stupio na snagu 1. siječnja 1980., na stvari u društvenom vlasništvu pravo vlasništva ne može se steći dosjelošću. Zakonom o preuzimanju ZOVO-a, koji je stupio na snagu 8. listopada 1991., u članku 3. stavljena je izvan snage, između ostalih, i odredba članka 29. ZOVO-a. To znači da je od 8. listopada 1991. bilo moguće stjecati pravo vlasništva dosjelošću i na nekretninama u društvenom vlasništvu.

36. Nadalje, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji je stupio na snagu 1. siječnja 1997., u članku 388. stavku 4. propisano je da se u rok za stjecanje dosjelošću nekretnina koje su na dan 8. listopada 1991. godine bile u društvenom vlasništvu, kao i za stjecanje stvarnih prava na tim nekretninama dosjelošću, računa i vrijeme posjedovanja proteklo prije toga dana. Sukladno navedenoj odredbi tužitelj bi osnovano tražio da se u vrijeme dosjelnosti računa i vrijeme proteklo do 1991. Međutim, Odlukom Ustavnog suda Republike Hrvatske U-I-58/1997, U-I-235/1997, U-I-237/1997, U-I-1053/1997, U-I-1054/1997 od 17. studenoga 1999., odredba članka 388. stavka 4. ZVDSP-a (iz 1997.) je ukinuta kao neustavna. Potom je i Zakonom o izmjenama i dopunama ZVDSP-a koji je stupio na snagu 20. prosinca 2001. izmijenjena odredba članka 388. stavka 4., propisujući da se vrijeme prije 8. listopada 1991. ne računa u vrijeme dosjelnosti.

37. U navedenoj situaciji, polazeći od zaključaka Europskog suda za ljudska prava izraženima u presudama Trgo protiv Hrvatske (zahtjev br. 35298/04) od 11. lipnja 2009., Radomilja i drugi protiv Hrvatske (zahtjev br. 37685/10) od 28. lipnja 2016. (na koje se zaključke pozvao i Vrhovni sud Republike Hrvatske; primjerice odluka u predmetu broj Rev-2776/2016-2 od 29. siječnja 2019.), proizlazilo bi da se tužitelj u ovom slučaju može pozivati i na odredbu članka 388. stavka 4. ZVDSP (iz 1997.), isključivo ukoliko bi vrijeme dosjelnosti dospijevalo upravo u razdoblju od 1. siječnja 1997. do 17. studenoga 1999. kada je na snazi bila odredba članka 388. stavka 4. ZVDSP. Međutim, u konkretnom slučaju, dosjelnost bi ako uzmemo da je posjed stečen 1989. protekla 2029., što je izvan gore navedenog perioda od 1. siječnja 1997. do 17. studenoga 1999.

38. Slijedom svega navedenog, budući je u tijeku postupka utvrđeno da predmetna nekretnina, poslovni prostor, nije bila procijenjena u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća SOUR „JADRAN“ Rovinj, a niti da

su ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva dosjelošću, ne proizlazi osnovanim zahtjev za ispravak upisa, pa je valjalo odlučiti kao u točki I. izreke presude.

39. Odluka o troškovima temelji se na člancima 154. stavku 1. i 155. ZPP-a.

40. Tuženica je na ročištu za glavnu raspravu održanom 31. kolovoza 2026. zatražila naknadu troškova u iznosu od 150,00 eura za odgovor na tužbu te po 150,00 eura za svako ročište, odnosno sveukupno 900,00 eura. Tuženici je priznat iznos od 150,00 eura za sastav odgovora na tužbu, u skladu s Tbr. 8. t. 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine”, broj 138/23.; u daljnjem tekstu - Odvjetnička tarifa), po 75,00 eura za zastupanje na pripremnom ročištu održanom 18. veljače 2026. i ročištu za glavnu raspravu održanom 30. rujna 2029., na kojima se nisu provodili dokazi, u skladu s Tbr. 9. t. 2. Odvjetničke tarife, te po 150,00 eura za zastupanje na ročištima održanim 9. veljače 2026. i 31. kolovoza 2026., u skladu s Tbr. 9. t. 2. Odvjetničke tarife. Sveukupno, tuženici je priznat trošak u iznosu od 600,00 eura.

41. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u točki II. i III. izreke presude.

U Pazinu, 16. listopada 2026.

Sutkinja

Sonja Marinac Rumora

Dokument je elektronički potpisan
SONJA MARINAC
RUMORA
Vrijeme potpisivanja:
16-10-2026
14:09:57

OV:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97=#130D48523436353433373332373135
L=PAZIN
S=MARINAC RUMORA
G=SONJA
CN=SONJA MARINAC RUMORA

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove odluke dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa odluke. Žalba se podnosi ovom sudu, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- Tužitelju,
- Tuženiku po ŽDO.

Broj zapisa: **9-3088e-c5337**

Kontrolni broj: **02e23-2de8f-f2fab**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=SONJA MARINAC RUMORA, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.