

tako da je na strani MGM PROJEKTA d.o.o. - ostalo potraživanja prema MURING d.o.o. u iznosu od 145.998,78 kn (sada 19.377,37 EUR),

- da su kompenzacije bile ugovoreni način plaćanja između MGM PROJEKT d.o.o. i MURING d.o.o.,
- da je sukladno odredbama Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 15. travnja 2008. MURING d.o.o. ugovorenom kompenzacijom prodao predmetnu nekretninu, stan s parkirališnim mjestom, izvođaču MGM PROJEKTU d.o.o. za cijenu od 127.050,00 EUR, te da je MURING d.o.o. na taj način (djelomično) platio obavljene građevinske radove,
- da je MGM PROJEKT d.o.o. na temelju Predugovora od 27. svibnja 2008. prodao predmetnu nekretninu tužiteljici Ružici Topić, za kupoprodajnu cijenu od 127.050,00 EUR,
- da u vrijeme sklapanja Predugovora tuženik nije bio uknjižen na predmetnim nekretninama kao vlasnik,
- da je na temelju jasno očitovane volje i u jednom i u drugom Predugovoru, usmjerene s jedne strane na prodaju, a s druge strane na kupnju upravo predmetne jasno opisane nekretnine, tužiteljica ušla u posjed predmetnog stana 20. studenog 2009., uz suglasnost tuženika,
- da je tužiteljica isplatila kupoprodajnu cijenu,
- da Predugovori o kupoprodaji nekretnine, i od 15. travnja 2008. i od 27. svibnja 2008. sadrže bitne sastojke ugovora o kupoprodaji, točno određenu nekretninu (stan s parkirališnim mjestom opisan tako da se može izdvojiti od ostalih stvari) i ugovorenu cijenu od 127.050,00 EUR, da činjenica da tuženik u vrijeme sklapanja predugovora nije bio upisan u zemljišne knjige kao vlasnik stana ne može ići na štetu tužiteljice,
- da je tužiteljica stekla pravo vlasništva predmetne nekretnine na temelju tog Predugovora od 27. svibnja 2008.,
- da prigovor promašene pasivne legitimacije nije osnovan jer je tužiteljica dokazala slijed stjecanja vlasništva MGM PROJEKTA d.o.o. od tuženika, te onda i njeno stjecanje vlasništva od MGM PROJEKTA d.o.o. na predmetnoj nekretnini,
- da je tako utvrđeno da je tužiteljica vlasnik predmetnih nekretnina, pa je i njezin zahtjev za utvrđenje da predmetna nekretnina ne ulazi u stečajnu masu tuženika kao i tužiteljičino izlučno pravo, osnovan.

11. Na temelju tako utvrđenog činjeničnog stanja prvostupanjski sud je donio odluku kojom je prihvatio tužbeni zahtjev, utvrdio je tužiteljicu vlasnikom predmetne nekretnine što joj je tuženik dužan priznati i trpjeti upis prava vlasništva tužitelja u zemljišnim knjigama, na temelju odredbe čl. 115. st. 1. ZV-a te je utvrdio 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, na temelju odredbe čl. 79. SZ-a.

12. Odluka prvostupanjskog suda o osnovanosti tužbenog zahtjeva nije pravilna budući da je pogrešno primijenjeno materijalno pravo. Naime, prema odredbi čl. 114. st. 1. ZV-a vlasništvo se može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Također, treba dodati da se prema odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl. 115. st. 1. u vezi s čl. 120. st. 1. ZV-a) vlasništvo nekretnine na temelju valjanog

pravnog posla stječe tek upisom u zemljišne knjige, pa pravni posao (ugovor) predstavlja samo jedan od konstitutivnih elemenata za stjecanje vlasništva (titulus). No, taj pravni posao mora biti valjan.

13. U konkretnom slučaju, treba navesti da se društvo MGM PROJEKTA d.o.o. od kojeg je kao prodavatelja tužiteljica kako tvrdi kupila predmetnu nekretninu nije na temelju pravnog posla sa tuženikom upisalo u zemljišne knjige niti je u sudskom postupku zahtijevalo utvrđenje prava vlasništva, a pravni posao ima nedostatke zbog kojih se ne može provesti upis prava vlasništva u zemljišne knjige.

14. Ocjena je ovog suda da je prvostupanjski sud pravilnom primjenom materijalnog prava trebao odbiti tužbeni zahtjev u dijelu kojim tužiteljica traži utvrđenje prava vlasništva, jer se u pogledu stjecanja prava vlasništva na temelju pravnog posla primjenjuje materijalno pravo iz odredbe čl. 119. i čl. 120. ZV-a.

15. Odredbom čl. 119. ZV-a je propisano 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. Odredbom čl. 120. ZV-a propisano je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu. Shodno odredbi čl. 120. st. 1. ZV-a, te odredbi čl. 30. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13; dalje: ZZK) uknjižba je upis kojim se pravo vlasništva nad nekretninom stječe bez posebnog naknadnog opravdanja.

16. Dakle, vlasništvo na nekretninama na temelju pravnog posla stječe se upisom u zemljišnu knjigu, a u toj situaciji je pravni posao samo pravna osnova (titulus) za stjecanje prava vlasništva, dok je način stjecanja prava vlasništva (modus) upis u zemljišne knjige, zbog čega deklaratorni tužbeni zahtjev usmjeren na utvrđenje prava vlasništva nije osnovan (tako i u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev x-978/17-2 od 2. srpnja 2019., Rev-1603/2015 od 16. lipnja 2021.).

17. Drugim riječima, tužiteljica je trebala na temelju pravnog posla za kojeg tvrdi da je osnova stjecanja prava vlasništva, tražiti upis vlasništva u zemljišne knjige. Kako već ima titulus stjecanja prava vlasništva, ne može u ovoj parnici zahtijevati upis prava vlasništva na temelju sudske odluke.

18. Stoga je prvostupanjsku presudu u točki I. izreke valjalo preinačiti i odbiti tužbeni zahtjev u tom dijelu na temelju odredbe čl. 373. ZPP-a.

19. Iako je uspio u sporu, odlukom iz točke II. izreke presude odbijen je tuženikov zahtjev za naknadu troškova postupka. Naime, na temelju odredbe čl. 164. st. 2. ZPP-a stranka je dužna u zahtjevu određeno navesti troškove za koje traži naknadu, a na temelju odredbe čl. 164. st. 3. ZPP-a zahtjev za naknadu troškova stranka je dužna staviti najkasnije do završetka raspravljanja koje prethodi odlučivanju o troškovima; a ako je riječ o donošenju odluke bez prethodnog

raspravljanja, stranka je dužna zahtjev za naknadu troškova staviti u prijedlogu o kojem sud treba da odluči. Kako tuženik nije određeno naveo troškove za koje traži naknadu, valjalo je odbiti njegov zahtjev za naknadu troškova postupka.

20. U odnosu na dio zahtjeva kojim tužiteljica traži 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 valja reći da u tom dijelu tužba nije dopuštena.

21. Naime, u pogledu dopuštenosti tužbe za utvrđenje Zakon o parničnom postupku određuje da tužitelj može u tužbi tražiti da sud samo utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave, s time da se takva tužba može podići kad je to posebnim propisima predviđeno, kad tužitelj ima pravni interes da sud utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave prije dospelosti zahtjeva za činidbu iz istog odnosa ili kad tužitelj ima kakav drugi pravni interes za podizanje takve tužbe (čl. 187. st. 1. i 2. ZPP-a).

22. Tužbenim zahtjevom pod stavkom II. tužbe zahtijeva se utvrđenje da predmetne nekretnine ne ulaze u stečajnu masu tuženika. Kako se radi o utvrđenju određene činjenice, a ne o utvrđenju postojanja ili nepostojanja određenog prava ili pravnog odnosa, to je tužbu u tom dijelu valjalo odbaciti kao nedopuštenu.

23. Osim toga, pored tužbenog zahtjeva koji glasi na utvrđenje prava vlasništva na predmetnim nekretninama, što samo po sebi isključuje mogućnost da te nekretnine budu dio stečajne mase tuženika, tužiteljica nema pravni interes za podnošenje tužbenog zahtjeva kao pod točkom II. tužbe.

24. Stoga je valjalo odlučiti kao u izreci ovog drugostupanjskog rješenja te ukinuti prvostupanjsku presudu u tom dijelu i odbaciti tužbu (čl. 369. st. 2. ZPP-a).

Zagreb, 26. studenog 2025.

Predsjednik vijeća
Dubravka Zubović

124
Broj zapisa: 9-3087f-c1092

Kontrolni broj: 06463-c6365-590df

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

DUBRAVKA ZUBOVIĆ



Elektronički potpisano: 14.01.2025 08:58:49 [UTC: 2025-01-14 107:59:49Z]

Provera: <https://eportal.rsd.hr/projera>

Broj zapisa: 63ac6582-3c8e-466a-853b-10f1e6f33bce

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske

