

ODVJETNICA
Tamara Dolgoš-Kos

Zagreb, Jakova Gotovca 1, mob. 091-4650-450, e-mail: tamara.dolgos@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Tužitelj: LILLYEN NEKRETNINE j.d.o.o., Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1
OIB: 94776689643
zastupan po direktoru Alenu Kovačeviću, Zagreb, Strma cesta 14
OIB: 42633087304
a svi zastupani po Tamari Dolgoš-Kos, odvjetnici iz Zagreba

Tuženik: TURIST TRIP d.o.o. u stečaju, Karlovac, Perivoj Slobode 10
OIB:70528280264
zastupan po stečajnom upravitelju Anamariji Ivanković,
Zagreb, Jurišićeva ulica 21/1
OIB:26902318451

v.p.s. 150.000,00 €

TUŽBA

radi utvrđenja prava vlasništva temeljem dosjelosti

1x, s punomoći i priložima putem e-komunikacije

I.

Tužitelj je dana 16. prosinca 2022. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina s prodavateljem Nove nekretnine j.d.o.o. iz Zagreba.

Potpisi zakonskih zastupnika prodavatelja i kupca ovjereni su kod javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba dana 16. prosinca 2022. pod brojem OV-7610/2022.

Dokaz: - ovjerena preslika Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 16. prosinca 2022.

U članku 1. predmetnog ugovora navedeno je:

- da je prodavatelj Nove nekretnine j.d.o.o. izvanknjižni vlasnik 1/1 nekretnina tj. poslovnog prostora u zgradi sagrađenoj na k.č.br. 5404/2 k.o. Centar (koja odgovara novoformiranoj čestici k.č.br. 2420/6 k.o. Grad Zagreb), a koja čestica, površine 3039 m² je nastala formiranjem po elaboratu GEO-J.Z. d.o.o. Zagreb, Donje Svetice 75b-Rn br.2286/99 – k.o. Centar.
- da je novoformirana zk.č.br. 2420/6 k.o. Grad Zagreb nastala od dijelova čestica:

- k.č.br. 2420/1 iz zk.ul.2536 k.o. Grad Zagreb, kuća popisni br. 693, gospodarska zgrada, dvorište, te vrt u Vlaškoj ulici br. 111, dio ove čestice u površini od 634 m²
- k.č.br. 2421/1 iz zk.ul. 2543 k.o. Grad Zagreb, Vlaška dvije kuće pop. br. 694, 2. gosp. zgrade, dvorište i vrt u Vlaškoj ulici 113, dio ove čestice u površini od 929 m²
- k.č.br. 2422/1 iz zk.ul.21896 k.o. Grad Zagreb, Vlaška kuća pop.br. 695, gosp. zgrade i dvorište i vrt u Vlaškoj ulici 115, dio ove čestice u površini od 630 m²
- k.č.br. 2423/1 iz zk.ul.11668 k.o. Grad Zagreb, 2 kuće i dvorište, dio ove čestice u površini od 534 m²
- k.č.br. 2426/1 iz zk.ul. 6211 k.o. Grad Zagreb, kuća popisni broj 697, dvorište, gospodarska zgrada i vrt u Vlaškoj ulici, br. 119, dio ove čestice u površini od 312 m²

Poslovni prostor, koji je bio predmetom kupoprodaje temeljem Ugovora o kupoprodaji od 16.12.2022., opisan je prema planu posebnih dijelova napravljenim od strane ovlaštenog sudskog vještaka Jasenke Dizdar iz Zagreba i potvrđenog od Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove Klasa: 034-04/99-01/9 ur.br.251-05-42-99-2 od 14. siječnja 1999., a prostor u vlasništvu prodavatelja, koji je predmet kupoprodaje po Ugovoru od 16. prosinca 2022., označen je u elaboratu crvenkasto smeđom bojom i to:

- poslovni prostor I kat 1.329,66 m²
- poslovni prostor III kat 168,72 m²
- poslovni prostor V kat 183,88 m²
- arhiva s komunikacijom 172,00 m²
- ulazni prostor (u dijelu) 28,46 m²
- garaža u podrumu 8 kom 120,00 m²

II.

U postupku obnove zemljišne knjige za k.č.br. 5404/2, 5404/1, 5401/1, 5404/3, 5404/4, 5404/5, 5404/8, 5420/2, 5421/1, 7536, 7537, 7538, 7548 k.o. Centar Novi sud je utvrdio da prema sadržaju popisnog lista br. 3409 k.o. Centar Novi k.č.br. 5404/2 dvorište površine 14 m², dvorište površine 23 m², dvorište površine 38 m², dvorište površine 86 m², poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 3, površine 231 m², dvorište površine 473 m², poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1, 5 površine 1696 m², poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1A, površine 99 m², dvorište 277 m², ukupne površine 2937 m², u katastru upisana kao posjed Novogradnja d.d. u stečaju, u zemljišnoj knjizi prema identifikaciji odgovara:

- dijelu zk.č.br. 2422/1 upisana u zk.ul.br. 21896 k.o. Grad Zagreb u naravi Vlaška kuća pop.br. 695, gosp. zgrade i dvorište i vrt u Vlaškoj 115 upisana kao društveno vlasništvo
- dijelu zk.č.br. 2423/1 upisana u zk.ul.222350 k.o. Grad Zagreb u naravi kuća u dvorištu u Vlaškoj ul. br. 117 upisan kao općenarodna imovina s organom upravljana Poduzeće državnih stambenih zgrada li rajona, Zagreb, u 535/960 dijela i kao društveno vlasništvo u 425/960 dijela

- dijelu zk.č.br. 2420/1 upisana u zk.ul.br. 2536 k.o. Grad Zagreb u naravi kuća popisni broj 693, gospodarska zgrada i dvorište te vrt u Vlaškoj ulici br. 111, površine 279,1 čhv odnosno 1004 m2 uknjižena kao društveno vlasništvo
- dijelu zk.č.br. 2421/1 upisana u zk.ul.br. 2543 k.o. Grad Zagreb u naravi Vlaška dvije kuće pop.br. 694 dvije gosp. zgrade, dvorište i vrt u Vlaškoj ulici 113 površine 1887 m2 uknjižena kao društveno vlasništvo
- dijelu zk.č.br. 2426/1 upisana u zk.ul.br. 6211 k.o. Grad Zagreb u naravi kuća popisni broj 697, dvorište, gospodarska zgrada i vrt u Vlaškoj ulici br. 119, površine 493 m2

U zemljišnoknjižnom postupku obnove zemljišnih knjiga koji se pod brojem Z-47118/2022/12862 vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, Zemljišnoknjižnim odjelom, tuženik je, kao predmnijevani vlasnik, temeljem zapisnika br. Z-47118/2022/12862 od 13. svibnja 2025. upisan kao vlasnik posebnih dijelova sljedeće nekretnine: k.č.br. 5404/2 zk.ul.12862 k.o. Centar Novi i to Ulica Jakova Gotovca od 2937 m2, dvorište od 14 m2, dvorište od 38 m2, dvorište od 86 m2, dvorište od 277 m2, dvorište od 473 m2, dvorište od 23 m2, poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1A, od 99 m2, poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1,5 od 1696 m2, poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 3 od 231 m2, ukupne površine od 2937 m2 i to:

1.

3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) garaža br. 3. u podrumu površine 12,88 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

2.

4. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) garaža br. 4. u podrumu površine 12,88 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

3.

5. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) garaža br. 5. u podrumu površine 12,63 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

4.

9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) garaža br. 10. u podrumu površine 13,77 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

5.

10. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) garaža br. 11. u podrumu površine 13,77 m2, neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

6.

11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)
garaža br. 12. u podrumu površine 13,77 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

7.

12. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)
garaža br. 13. u podrumu površine 13,77 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

8.

13. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)
garaža br. 14. u podrumu površine 13,77 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

9.

33. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)
garaža br. 35. u podrumu površine 14,54m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

10.

36. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)
garaža br. 38. u podrumu površine 17,50 m² neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

11.

85. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85)
poslovni prostor na prvom katu, Gotovčeva 1, površine 1329,66 m², koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

12.

88. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88)
poslovni prostor na trećem katu, Gotovčeva 1, površine 168,72 m² koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

13.

90. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90)
poslovni prostor na petom katu, Gotovčeva 1, površine 183,88 m², koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

14.

91. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91) poslovni prostor na šestom katu, Gotovčeva 1, površine 60,23 m², koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

15.

94. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94) skladište u podrumu oznake „A“ površine 172,00 m² koje je neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

Dokaz:

- izvadak iz zemljišnih knjiga
- priklop spisa br. Z-47118/2022/12862 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb

Navedene nekretnine odgovaraju nekretninama koje je tužitelj stekao temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 16.12.2022.

Dokaz:

- ugovor o kupoprodaji nekretnine od 16.12.2022.
- plan posebnih dijelova poslovne zgrade na lokaciji Zagreb, Gotovčeva 1, predlagatelja Turist Trip d.o.o. iz ožujka 1998., a koji je potvrđen potvrdom Grada Zagreba, Gradskog ureda za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet, Odjela za prostorno uređenje, zaštitu čovjekova okoliša i graditeljstvo klasa: 034-04/99-01/9 ur.br.:251-05-42-99-2 od 14.01.1999.
- očevid uz sudjelovanje ovlaštenog sudskog vještaka na okolnost identifikacije nekretnina koje se nalaze u posjedu tužitelja te koje su predmetnom utvrđenja prava vlasništva u ovoj pravnoj stvari

III.

Ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 16. prosinca 2022. tužitelj je kupio nekretnine navedene u tč.I tužbe.

U čl.2. predmetnog ugovora navedeno je da prodavatelj prodaje kupcu svoju nekretninu iz čl.1. ovog ugovora za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 1.830.000,00 kn koji iznos će kupac platiti prodavatelju sljedećom dinamikom:

- prijebajem uzajamnih potraživanja u iznosu od 1.824.523,18 kn s danom sklapanja predmetnog Ugovora (a koji prijebaj potvrđuju ugovorne strane potpisom ugovora o kupoprodaji)
- isplatom 5.476,82 kn na račun prodavatelja

Dana 16. prosinca 2022. Ljiljana Kovačević kao prenositelj, Lillyen nekretnine j.d.o.o. kao primatelj i Nove nekretnine j.d.o.o. kao dužnik sklopili su Ugovor o ustupu tražbine u iznosu od 1.824.523,18 kn a potpisi Ljiljane Kovačević, Alena Kovačevića, direktora i ovlaštene osobe ovdje tužitelja te Mate Lukača, direktora i ovlaštene osobe Novih nekretnina j.d.o.o. istog su dana ovjereni kod javnog bilježnika Mladena Ježeka iz Zagreba pod brojem OV-7606/2022

Dokaz:

- ovjerena preslika Ugovora o ustupu tražbine od 16.12.2022.
- izvadak po transakcijskom računu iz kojeg je razvidna isplata 5.476,82 kn u korist prodavatelja temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 16.12.2022.

Nove nekretnine j.d.o.o. izdale su dana 23.12.2022. ovdje tužitelju potvrdu o isplati kojom se potvrđuje da je tužitelj izvršio plaćanje kupoprodajne cijene prema trgovačkom društvu Nove nekretnine j.d.o.o., kao prodavatelju ,a sve sukladno utvrđenjima iz Ugovora o kupoprodaji od 16.12.2022. Predmetnu potvrdu o isplatu potpisao je direktor Novih nekretnina j.d.o.o. Mate Lukač, a Nove nekretnine j.d.o.o. su temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu dana 5.04.2024. brisane iz sudskog registra pod nazivom Nove nekretnine j.d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge u stečaju.

Dokaz:

- potvrda o isplati
- izvadak iz sudskog registra

Lillyen nekretnine j.d.o.o. stupile su u posjed nekretnina po sklapanju Ugovora o kupoprodaji od 16.12.2022. te se od tada nalaze u samostalnom, zakonitom, istinitom i poštenom posjedu nekretnina iz tč. II. tužbe.

Nekretnine su izgrađene po investitoru G.R.O. „Novogradnja“ iz Zagreba temeljem građevinske dozvole br. UP/I-05/1-4000/4-1987 od 11.01.1988. koju je izdao Grad Zagreb – Općina Medveščak, Komitet za građevinarstvo, komunalne i stambene poslove, Odsjek za građevinarstvo i urbanizam, a kojim se odobrava G.R.O. „Novogradnja“ iz Zagreba, da može izgraditi poslovni objekt „4“ između Vlaške ulice, Kamaufove i ulice Jakova Gotovca na gradilištu označenom kao k.č.br. 5404/2 k.o. Centar, po staroj izmjeri z.k.č.br. 2420/6 k.o. Grad Zagreb.

Dokaz: - građevinska dozvola od 11.01.1988.

- privremena dozvola za uporabu od 1.11.1989. klasa: UP/I-361/89-01/33 ur.br.2203-05-02-89-05

„Novogradnja“ građevinska radna organizacija p.o. iz Zagreba i „TEKSTIL“ IMPORT – EXPORT Zagreb sklopili su Ugovor o kupoprodaji br. 71-P/88 predmet kojeg je bila kupoprodaja poslovnog prostora na I katu u dijelu veličine 519, 27 m² u objektu 4a „blok 86“ Vlaška – Kamaufova koji se gradio na k.č.br. 5404/2 k.o. Centar dana 19.09.1988. te prilog Ugovoru o kupoprodaji dana 8.10.1988. o kupoprodaji:

- poslovnog prostora na I katu površine 810,39 m²
- poslovnog prostora na 3. katu površine 168, 72 m²
- poslovnog prostora na 5. katu površine 183,88 m²
- arhive s komunikacijom površine 172,00 m²
- ulaznog prostora (u dijelu) 28,46 m²
- garaže u podrumu – 10 kom., ukupne površine 139,28 m², a sve u objektu 4a „blok 86“, Vlaška-Kamaufova koji se gradi na k.č.br. 5404/2 k.o. Centar.

O navedenim činjenicama Novogradnja d.d. u stečaju dana 2.06.2008. izdala je tabularnu izjavu, na kojoj je potpis stečajne upraviteljice Branke Malbašić ovjeren po javnom bilježniku Marijanu Juriću iz Zagreba dana 3. srpnja 2008. pod brojem OV-9423/2008.

Radi usklađenja sa zemljišnoknjižnim stanjem utvrđeno je da je Ugovorom o kupoprodaji od 19.09.1988. kupac kupio i odgovarajući suvlasnički dio zk.č.br. 2420/6 k.o. Grad Zagreb koji je temeljem čl.68. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima povezan s vlasništvom na sljedećim posebnim dijelovima:

- skladištem (arhivom) u podrumu površine 172 m²
- poslovnim prostorom A1 na prvom katu površine 1329,66 m²
- poslovnim prostorom A2 na trećem katu površine 168,72 m²
- poslovnim prostorom A3 na petom katu površine 183,88 m²
- garaža A3, površine 12,88 m²
- garaža A4, površine 12,88 m²
- garaža A5, površine 12,63 m²
- garaža A 10, površine 13,77 m²
- garaža A 12, površine 13,77 m²
- garaža A13, površine 13,77 m²
- garaža A14, površine 13,77 m²
- garaža A35, površine 14,54 m²
- garaža A38, površine 17,50 m²

Predmetnom tabularnom izjavom Novogradnja d.d. u stečaju utvrđuje da je trgovačko društvo Turist Trip d.o.o. pravni sljednik TEKSTIL IMPORT-EXPORT ZAGREB radne organizacije za uvoz i izvoz tekstilnih sirovina i gotovih proizvoda te da je tvrtka TURIST TRIP d.o.o. , Šoštarićeva 10, Zagreb, Ugovorom o kupoprodaji od 3.06.1999. i aneksom tom ugovoru od 7.06.1999. prodala, a tvrtka GETAG ZAGREB d.o.o. iz Zagreba, kupila odgovarajući suvlasnički dio zk.č.br. 2420/6 k.o. Grad Zagreb, povezan s vlasništvom :

- poslovne prostorije na I katu površine 1.329,66 m²
- poslovne prostorije na III katu površine 168,72 m²
- poslovne prostorije na V katu površine 183,88 m²
- arhiva s komunikacijom površine 183,88 m²
- ulazni prostor (u dijelu prizemlja) 28,46 m²
- garaže u podrumu – 10 kom., ukupne površine 139,28 m²

Napokon, Novogradnja d.d. u stečaju predmetnom tabularnom izjavom potvrđuje da joj je kao prodavatelju u cijelosti isplaćena kupoprodajna cijena za nekretnine koje su bile predmetom kupoprodaje te dozvoljava trgovačkom društvu CUBA CUBANO d.o.o. iz Zagreba, kao pravnom sljedniku TEKSTIL IMPORT – EXPORT Zagreb r.o. za uvoz i izvoz tekstilnih sirovina i gotovih proizvoda upis prava vlasništva na svoje ime.

Dokaz: - tabularna izjava od 2.06.2008.

- ugovor o kupoprodaji nekretnina od 3.06.1999.
- Anex Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 3.06.1999.

- Ugovor o kupoprodaji između trgovačkog društva Getag Zagreb d.o.o. kao prodavatelja i trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. iz Zagreba od 10.01.2005.
- Anex ugovora o kupoprodaji od 10.01.2005. koji je sklopljen dana 14.03.2005.

Cuba Cubano d.o.o. prodala je nekretnine koje su predmet utvrđenja prava vlasništva u ovom postupku trgovačkom društvu Naše nekretnine j.d.o.o. iz Zagreba, Šoštarićeva 10, temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.08.2015. i Anexa predmetnom ugovoru od 31.08.2015.

Dokaz:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 20.08.2015.
- Anex Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 20.08.2015. sklopljen 31.08.2015.
- potvrda o isplati kupoprodajne cijene od 3.09.2015.

Naše nekretnine j.d.o.o. iz Zagreba prodale su nekretnine koje su predmet utvrđenja prava vlasništva po ovom ugovoru Novim nekretninama j.d.o.o. iz Zagreba temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 2.01.2020., a Nove nekretnine j.d.o.o. prodale su predmetne nekretnine ovdje tužitelju temeljem ugovora o kupoprodaji od 16. prosinca 2022.

Dokaz:

- Ugovor o kupoprodaji od 2.01.2020.
- Ugovor o kupoprodaji od 16.12.2022.
- potvrda Sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu br. R3-6680/15 od 24.04.2015. i potvrda sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu na okolnost da je ovdje tuženik pravni sljednik TEKSTIL IMPORT- EXPORT Zagreb.

IV.

Tužitelj nije imao saznanja da je u tijeku postupak obnove zemljišnih knjiga za 5404/2 k.o. Centar Novi niti je ikada primio obavijest ili poziv za sudjelovanje u postupku koji se pod brojem Z-47118/2022 vodio pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu i tek je naknadno, uvidom u zemljišne knjige, saznao da je tuženik upisan kao vlasnik na nekretninama, koje su do upisa tuženika bile uknjižene kao društveno vlasništvo, te da je tuženik upisan temeljem „zapisnika br. Z-47118/2022/12862 (od 13.05.2025.) , ugovora o kupoprodaji od 8. listopada 1988. tabularne izjave od 2. lipnja 2009., potvrde Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. R3-3630/05 od 14. ožujka 2005. i tabularne izjave Županijskog državnog odvjetništva u Zagrebu od 27. listopada 2011.“, nadalje da predmetnom zemljišnoknjižnom spisu prileži pravomoćna presuda Trgovačkog suda u Karlovcu br. P-173/02 od 23. lipnja 2004., s klauzulom pravomoćnosti od 16. listopada 2007., a kojom presudom je (tč. V.) raskinut Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 3. lipnja 1999. o kupnji k.č.br. 5404/2 k.o. Centar, u naravi poslovni kancelarijski pomoćni prostor u Zagrebu, Gotovčeva 1, zaključen između tužitelja, trgovačkog društva Turiist Trip d.o.o. u stečaju (ovdje tuženika) i prvotuzenika, trgovačkog društva Getag Zagreb d.o.o., pravnog prednika ovdje tužitelja.

Getag Zagreb d.o.o. sklopio je Ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina s trgovačkim društvom Cuba Cubano d.o.o. iz Zagreba dana 10. siječnja 2005., a kojom je nekretnina predana u posjed po sklapanju predmetnog ugovora o kupoprodaji.

Od trenutka predaje u posjed Cuba Cubano d.o.o. izvršavao je faktičnu vlast na predmetnim nekretninama kao samostalni, poštenu, zakoniti i istiniti posjednik, a o parničnom postupku koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Karlovcu pod brojem P—173/02 i ishodu istog nikada nije imao nikakvih saznanja niti je od Cube Cubano d.o.o. odnosno od zakonskih zastupnika

predmetnog trgovačkog društva zatraženo da predmetnu nekretninu predaju u posjed trećoj osobi po bilo kojoj osnovi. Kao što je ranije navedeno, Cuba Cubano d.o.o. prodala je predmetne nekretnine Našim nekretninama j.d.o.o. dana 20.08.2015., a Naše nekretnine j.d.o.o. sklopile su dana 2.01.2020. Ugovor o kupoprodaji nekretnina s trgovačkim društvom Nove nekretnine j.d.o.o. koje su, konačno, te iste nekretnine, a koje su predmetom utvrđenja prava vlasništva u ovom postupku, dana 16.12.2022. prodale ovdje tužitelju.

Dokaz:

- priklop spisa br. Z-47118/2022/12862 i Z-3231/2020 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb
- izvadak iz zemljišnih knjiga – povijesni prikaz
- ugovori o kupoprodaji navedeni u tč.III tužbe

Temeljem čl.159.st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja.

Člankom 11. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je sljedeće, cit: „Tko stvar posjeduje priznajući višu vlast posrednog posjednika, nesamostalni je posjednik; tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik ili posjeduje pravo kao da je nositelj tog prava – samostalni je posjednik“.

Tužitelj se nalazi u posjedu nekretnina navedenih u tč. II ove tužbe (tč.1.-15.) te ih posjeduje kao njihov izvanknjižni vlasnik slijedom čega se isti nalazi u samostalnom posjedu predmetnih nekretnina. (čl. 11. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima).

Nadalje, tužitelj je zakonit posjednik predmetnih nekretnina s obzirom da se njegov posjed zasniva na valjanoj pravnoj osnovi odnosno valjanom pravnom temelju (Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 16.12.2022.).

Tužitelj je pošten posjednik odnosno posjednik u dobroj vjeri s obzirom da u vrijeme kada je stekao posjed predmetnih nekretnina nije mogao znati niti bi s obzirom na okolnosti imao razloga sumnjati u svoje pravo na posjed, a tuženik je upisan u zemljišne knjige tek temeljem zapisnika br. Z- Z-47118/2022/12862 Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela u Zagrebu od 13. svibnja 2025., dakle, dvije godine i pol godine nakon što je tužitelj sklopio Ugovor o kupoprodaji sa svojim prednikom.

Tužitelj je, slijedom navedenog, u kvalificiranom posjedu predmetnih nekretnina.

Člankom 160. st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano je da vrijeme potrebno za dosjeloost počinje teći onoga dana kada je posjednik stupio u samostalan posjed stvari, a završava istekom posljednjeg dana vremena potrebnog za dosjeloost, dok je st.2. istog članka propisano da se u vrijeme potrebno za dosjeloost uračunava i vrijeme za koje su

prednici sadašnjeg posjednika neprekidno posjedovali predmetne nekretnine kao zakoniti, poštenu i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao poštenu samostalni posjednici.

Tužitelj i njegovi pravni prednici u samostalnom su posjedu nekretnine više od 35 godina. Cuba Cubano d.o.o., Naše nekretnine j.d.o.o. i Nove nekretnine j.d.o.o. pravni prednici ovdje tužitelja povijesnim su slijedom bili evidentirani kao korisnici navedenog prostora u Gradskom stambenom komunalnom gospodarstvu te su snosili troškove pričuve, režija i druge troškove koji su teretili nekretninu tijekom razdoblja od 20 godina. Tijekom navedena dva desetljeća isti su imali kontinuiranu faktičnu vlast na nekretninama te ih posjedovali kao samostalni, zakoniti, istiniti i poštenu posjednici i nikada im nitko nije osporio pravo na posjed, zatražio predaju nekretnina u posjed niti bi isti imali razloga sumnjati da im pravo na posjed ne pripada.

Dokaz: - izvodi iz knjigovodstvene evidencije – konto kartice za trgovačka društva Cuba Cubano d.o.o., Naše nekretnine j.d.o.o. i Nove nekretnine j.d.o.o. te tužitelja, računi za režije i pričuvu iz kojih je razvidan slijed evidentiranih promjena vlasnika odnosno korisnika prostora

- saslušanje svjedoka Vesne Kvartuč (direktorice trgovačkog društva Getag Zagreb d.o.o. u vrijeme sklapanja ugovora s trgovačkim društvom Cuba Cubano d.o.o. od 14.03.2005.)
- saslušanje svjedoka Bože Čule (Božo Čulo – direktora trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji od 14.03.2005.)
- saslušanje svjedoka Galiba Veregeta, direktora trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji od 20.08.2015.
- saslušanje svjedoka Blaža Petrovića, direktora trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji od 20.08.2015.
- saslušanje svjedoka Zrinka Ferkovića (direktora trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji od 2.01.2020.)
- saslušanje svjedoka Mate Lukača (direktora trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 16.12.2022.)

svi na okolnost predaje u posjed predmetnog poslovnog prostora i kontinuiranog posjedovanja od strane tužitelja i njegovih pravnih prednika.

Nadalje, tužitelj u spis dostavlja ugovore o zakupu poslovnog prostora iz kojih je razvidno da su tužitelj i njegovi pravni prednici raspolagali predmetnim nekretninama kao njihovi vlasnici te ih davali u zakup.

Dokaz:

- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.08.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Antonije Arapović kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.09.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Studia Ičo d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Irene Bazine kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Global Consult d.o.o., Act Promidžbe d.o.o., Act Financije d.o.o. i CeStar Nekretnine d.o.o. kao
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Tokarsko alatničarski i trgovački obrt, Zagreb kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Suvremeno učilište u Splitu kao zakupoprimca

- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Sinapsi-Zagreb d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Sagena informatički inženjering d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Trenkwalder za privremeno zapošljavanje d.o.o. i Trenkwalder kadrovske usluge d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Novtel d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.10.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i MEDIAPharm d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 28.08.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Manoreti d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Gospodarsko informativnog centra iz Zagreba, kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i obrta „BUBA MARA“ (trgovina, izrada i dorada) iz Ivanić grada, kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i AUTO ŠKOLE „Indeks“ kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 27.08.2009. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i INSTRUKTAŽNOG CENTRA ustanove za obrazovanje odraslih, kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.10.2009. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Rostrum Udruge, Zagreb kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.10.2009. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Mislava Ivekovića kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.03.2009. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i KRENTSCHER VRIJEDNOSNICE d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.08.2008. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Antonije Arapović kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.02.2010. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Lipa Lingua d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.10.2010. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Lunaria d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30.12.2010. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Zvonimir obrta kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 17.01.2011. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Filikon d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.03. 2011. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Zorana Lužara kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 31.08.2011. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Super Zabava d.o.o. (Super Fun Ltd.)
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.11.2011. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i TELEKOM IZDAVAŠTVO d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu garaže od 19.10.2011. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i AUTO TEST d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 27.12.2011. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i KATEGORIJE d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 26.06.2012. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Clustertech International d.o.o. kao zakupoprimca

- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 23.08.2012. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i ABATON d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.10.2012. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i Promus usluga d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.01.2013. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i DJEČJEG VRTIĆA SMJEHULJICA kao zakupodavca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 24.07.2013. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i SANI PLUS j.d.o.o., Vampir j.d.o.o. i VEDRO NEBO j.d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30.11.2013. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Cuba Cubano d.o.o. kao zakupodavca i WPD Financial Service iz Zagreba
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 11.01.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i TELEKOM IZDAVAŠTVO d.o.o. i OPERATERA ZA MOBILNOST U GOSPODARSKOM POSLOVANJU d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2015. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i SAGENA INFORMATIČKI INŽENJERING d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2015. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i INSTRUKTAŽNOG CENTRA kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2015. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i ABATON d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2015. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i auto škole „INDEKS“ kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2015. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i LUNARIE d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2015. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i CLUSTERTECH INTERNATIONAL d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.01.2016. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i NOKY SECURITY d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 26.09.2017. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i K – INDEKS d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.11.2018. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i L.A. TRANSPORT j.d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 6.06.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i KVARTAR d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 1.08.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i VEMICO GRUPA d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu garaže od 17.07.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Naše nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i INSTRUKTAŽNOG CENTRA – PODRUŽNICE ZAGREB kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu skladišnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i VEMICO GRUPE d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i K-INDEKS d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i ABATONA d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i AUTO ŠKOLE „INDEKS“ d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i NOKY SECURITY d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 18.12.2015. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i VEMICO GRUPE d.o.o. kao zakupoprimca

-
-
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i INSTRUKTAŽNOG CENTRA kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i AUTO-TEST d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i TELEKOM IZDAVAŠTVO d.o.o. i OPERATORA ZA MOBILNOST U GOSPODARSKOM POSLOVANJU d.o.o. kao zakupoprimaca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 16.12.2019. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i KVARTAR d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 26.10.2021. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i Tene Benić kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 31.08.2020. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i BOREA d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30.06.2020. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i RANG d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovor o zakupu poslovnog prostora od 30.08.2022. između pravnog prednika tužitelja, trgovačkog društva Nove nekretnine j.d.o.o. kao zakupodavca i ZAŠTITA-INSPEKT d.o.o. kao zakupoprimca
- ugovori o zakupu poslovnih prostora i garaža na adresi Jakova Gotovca 1, u Zagrebu sklopljeni između tužitelja kao zakupodavca i zajmoprimaca za 2022, 2023, 2024 i 2025. godinu

Nadalje, tužitelj u spis dostavlja obračun naknada za ožujak 2022. za poslovni prostor na adresi Zagreb, Jakova Gotovca 1, račun za pričuvu iz ožujka 2022., račun br. 40703527 za vodne usluge i naknade, račun za električnu energiju za veljaču 2022. te obračun spomeničke rente za poslovni prostor na adresi Jakova Gotovca 1, a koji glase na Nove nekretnine j.d.o.o., račun br. 31135482 za vodne usluge i naknade od 31.12.2019. za mjerno mjesto Jakova Gotovca 1, račun za uslugu prikupljanja miješanog komunalnog otpada na adresi Jakova Gotovca 1, račun za zajedničku pričuvu za poslovni prostor u Zagrebu, Jakova Gotovca 1, obračun naknada za siječanj 2019. za poslovni prostor na adresi Jakova Gotovca 1, a koji glase na pravnog prednika ovdje tužitelja, trgovačko društvo Nove nekretnine j.d.o.o., račune za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda od 21.12.2015, račun za vodne usluge i naknade za mjerno mjesto, Zagreb, Jakova Gotovca 1, račun za komunalnu naknadu i naknadu za uređenje voda od 20.07.2015., račun br. 21840123 za vodne usluge i naknade za mjerno mjesto Jakova Gotovca 1, u Zagrebu, račun br. R-76052/2015 Zagrebačkog holdinga d.o.o. od 31.07.2015., račun za zajedničku pričuvu za poslovni prostor na adresi Zagreb, Jakova Gotovca 1, račun br. 0010085593 za električnu energiju za razdoblje 7/2015 (mjesto potrošnje: Zagreb, Jakova Gotovca 1), računi za mrežarinu za razdoblje 8/15, obračun naknada za siječanj 2016. (komunalna naknada i naknada za uređenje voda), račun br. R-148400/2015, obračun naknada za prosinac 2015., račun za vodne usluge i naknade br. 22832106, račun za električnu energiju za razdoblje 12/2015, računi za mrežarinu za razdoblje 12/2015, a koji glase na pravnog prednika tužitelja, trgovačko društvo Cuba Cubano d.o.o te izvode iz knjigovodstvene evidencije tužitelja i račune za režije iz kojih je razvidno da je tužitelj korisnik poslovnih prostora i garaža na adresi Zagreb, Jakova Gotovca 1 odnosno da je isti evidentiran kao korisnik i nositelj obveza po mjernom mjestu Jakova Gotovca 1 u Zagrebu.

Iz priložene dokumentacije razvidno je da su se pravni prednici ovdje tužitelja uredno evidentirali kod pružatelja usluga opskrbe električnom energijom (HEP), komunalnih, vodnih, telekomunikacijskih i drugih usluga te plaćali pričuvu i režije pružateljima usluga kao vlasnici prostora na adresi Jakova Gotovca 1, u Zagrebu, a tužitelj je nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 16.12.2022. uredno prijavio promjenu vlasnika te nastavio snositi sve troškove održavanja nekretnina i plaćati režije za nekretnine koje je stekao temeljem predmetnog ugovora.

Iz priloženih ugovora o kupoprodaji, ugovora o zakupu poslovnih prostora i garaža, izvoda iz knjigovodstvene evidencije te priloženih računa (koji ukazuju na neprekidno korištenje nekretnine od strane tužitelja i njegovih prednika) razvidno je da su tužitelj i njegovi pravni prednici neprekidno izvršavali sadržaj prava vlasništva tijekom razdoblja od najmanje 20 godina.

Dosjelost je stjecanje prava neprekidnim izvršavanjem njegovog sadržaja kroz zakonom određeno vrijeme.

Tužitelj je stupio u posjed nekretnina koje su predmetnom utvrđenja prava vlasništva u ovom postupku dana 16.12.2022., no u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava se i vrijeme za koje su prednici tužitelja i sadašnjeg posjednika posjedovali predmetne nekretnine kao zakoniti, poštenu i istiniti samostalni posjednici.

Tužitelj je samostalan posjednik jer izvršava faktičnu vlast na stvari kao da je vlasnik stvari. Tužitelj je zakonit posjednik s obzirom da ima valjani pravni temelj posjedovanja (Ugovor o kupoprodaji od 16.12.2022.)

Nadalje, tužitelj je posjed istinit jer nije pribavljen silom, potajno, prijevarom ili pak zlouporabom povjerenja i pošten jer u vrijeme kada ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao razloga posumnjati u svoje pravo na posjed s obzirom da tuženik u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji od 16.12.2022. nije bio upisan u zemljišne knjige niti je ikada polagao pravo na posjed ili pak tražio predaju u posjed nekretnina s obzirom na koje tužitelj traži utvrđenje prava vlasništva u ovoj pravnoj stvari.

Posjed njegovih pravnih prednika također je bio samostalan, zakonit, istinit i pošten slijedom čega je tužitelj, kao kvalificirani posjednik, stekao vlasništvo nekretnina dosjelošću – samostalnim, zakonitim, istinitim i poštenim posjedom nekretnina koji kontinuirano traje dulje od 20 godina.

Tijekom čitavog vremena kontinuiranog posjedovanja tužitelju i njegovim prednicima Cubi Cubano d.o.o., Našim nekretninama j.d.o.o. i Novim nekretninama nikada nije osporeno pravo na posjed niti je ikada itko polagao pravo na posjed po bilo kojoj osnovi, a izvanknjižni vlasnici su, kao samostalni, zakoniti, istiniti i poštenu posjednici nesmetano i u dobroj vjeri izvršavali sadržaj prava vlasništva sa svim pravima i obvezama vlasnika.

Slijedom navedenog tužitelj predlaže da sud donese sljedeću

PRESUDU

I

Utvrđuje se da je tužitelj s naslova dosjelnosti vlasnik posebnih dijelova k.č.br. 5404/2 z.k.ul.12862 k.o. Centar Novi i to Ulica Jakova Gotovca od 2937 m², dvorište od 14 m², dvorište od 38 m², dvorište od 86 m², dvorište od 277 m², dvorište od 473 m², dvorište od 23 m², poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1A, od 99 m², poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 1,5 od 1696 m², poslovna zgrada, Zagreb, Ulica Jakova Gotovca 3 od 231 m², ukupne površine od 2937 m² i to:

1.

3. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) garaža br. 3. u podrumu površine 12,88 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

2.

4. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) garaža br. 4. u podrumu površine 12,88 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

3.

5. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) garaža br. 5. u podrumu površine 12,63 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

4.

9. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9) garaža br. 10. u podrumu površine 13,77 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

5.

10. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) garaža br. 11. u podrumu površine 13,77 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

6.

11. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) garaža br. 12. u podrumu površine 13,77 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

7.

12. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-12)

garaža br. 13. u podrumu površine 13,77 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

8.

13. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13)

garaža br. 14. u podrumu površine 13,77 m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

9.

33. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-33)

garaža br. 35. u podrumu površine 14,54m², neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

10.

36. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-36)

garaža br. 38. u podrumu površine 17,50 m² neodvojivo povezana sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao ostali suvlasnički dijelovi

11.

85. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-85)

poslovni prostor na prvom katu, Gotovčeva 1, površine 1329,66 m², koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

12.

88. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-88)

poslovni prostor na trećem katu, Gotovčeva 1, površine 168,72 m² koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

13.

90. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-90)

poslovni prostor na petom katu, Gotovčeva 1, površine 183,88 m², koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

14.

91. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-91)

poslovni prostor na šestom katu, Gotovčeva 1, površine 60,23 m², koji je neodvojivo povezan sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

15.

94. suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-94)

skladište u podrumu oznake „A“ površine 172,00 m² koje je neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelom cijele nekretnine koji je jednako velik kao i ostali suvlasnički dijelovi

sve upisano u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, te je tužitelj temeljem ove presude i po njezinoj pravomoćnosti ovlašten ishoditi upis prava vlasništva na svoje ime u zemljišnim knjigama, a tuženik je dužan trpjeti upis prava vlasništva navedenih nekretnina u zemljišnim knjigama u korist tužitelja, uz istovremeno brisanje prava vlasništva tuženika.

II

Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi trošak ovog postupka u roku od 15 dana od pravomoćnosti ove presude, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama od dospijeca pa do isplate.

Tužitelj po:

