



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

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 tog suda mr.sc. Ani Nagy, u pravnoj stvari tužitelja INTERGRANIT d.o.o. u stečaju, iz Zagreba, Trg J.F. Kennedyja 6b, OIB: 25154632797, protiv tuženika Krunoslava Ivankovića, iz Zagreba, Ljubijaska ulica 55, OIB: 60415403807, kojeg zastupa punomoćnica Gabrijela Banić, odvjetnica u Zagrebu, radi predaje nekretnine u posjed, nakon glavne rasprave zaključene dana 10. siječnja 2023., u prisutnosti zakonskog zastupnika tužitelja i punomoćnice tuženika, dana 13. veljače 2023.

p r e s u d i o j e:

I./ Odbija se u cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja, koji glasi:

„1. Tuženik je dužan predati tužitelju u posjed nekretnine u vlasništvu tužitelja koje se nalaze u proizvodno – poslovnom objektu „Poslovna zgrada“ Trg J. F. Kennedyja 6b, i to:

- a) ZK tijelo III-13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) - spremište, diletacija I oznake S-028 (garaža sa spremištem) obračunske površine 41,20 čm, u suterenu, Kennedyjev trg 6b,
 - b) ZK tijelo III-29. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) - lokal diletacija I oznake L-12 obračunske površine 47,02 čm, u prizemlju, Kennedyjev trg 6b,
- sve upisano u z.k.ul.br. 22864, K.O. 999901 Grad Zagreb

2. Nalaže se tuženiku predaja u posjed tužitelju opisanih nekretnina uručenjem ključeva i slobodnih od osoba i stvari, a sve to u roku od 8 dana. U protivnom, provest će se prisilna ovrha na temelju ove presude kao ovršnog akta, uz naknadu troškova tužitelju utvrđenih u postupku.“

II./ Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku troškove parničnog postupka, u iznosu od 165,90 eur/1.250,00 kn¹, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je u ovom parničnom postupku dana 25.11.2020. podnio tužbu protiv tuženika, kojom od tuženika potražuje predaju u posjed nekretnina, i to:

¹ Fiksni tečaj konverzije 753450

- ZK tijelo III-13. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-13) - spremište, diletacija I oznake S-028 (garaža sa spremištem) obračunske površine 41,20 čm, u suterenu, Kennedyjev trg 6b, te

- ZK tijelo III-29. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-29) - lokal diletacija I oznake L-12 obračunske površine 47,02 čm, u prizemlju, Kennedyjev trg 6b, za koje navodi da je u vlasništvu tužitelja.

Tužitelj u tužbi navodi kako gore opisane nekretnine predstavljaju imovinu koja ulazi u stečajnu masu tužitelja, te je sud svojim rješenjem donesenim u stečajnom postupku koji se vodi pred ovim sudom nad tužiteljem, pod poslovnim brojem St-1960/17, odredio prodaju navedenih nekretnina, radi čega je Općinski građanski sud u Zagrebu, zk odjel, upisao zabilježbu o prodaji 9.1.2020., br. Z-972/20, a rješenjem od 10.1.2020. dopustio je zabilježbu upisa prodaje nekretnina. Stečajni sud je zaključkom o prodaji od 09.07.2020. odredio prodaju elektroničkom javnom dražbom putem Fine, pa je Fina nakon primitka potrebne dokumentacije objavila prodaju predmetnih nekretnina. Tužitelj je svojim dopisom od 08.08.2020. pozvao tuženika na predaju ključeva predmetnih nekretnina, ali se tuženik oglušio. Tužitelj je dopisom do 01.09.2020. pozvao bivšu zakonsku zastupnicu Slavicu Ivanković da omogući predaju ključeva predmetnih objekata jer je po Stečajnom zakonu dužna surađivati tijekom stečajnog postupka, ali se nije odazvala.

U naravi navedene nekretnine predstavljaju Caffè bar u prizemlju i garažu sa spremištem u suterenu. Budući tuženik nije htio predati ključeve, sud je pozvao tuženika kao treću osobu (čl. 216. SZ) da preda ključeve, međutim tuženik je na ročištu 03.11.2020. odbio predati ključeve, a sud je rješenjem od 04.11.2020. uputio stečajnog upravitelj u parnicu radi ostvarenja prava na predaju u posjed opisanih nekretnina.

Tuženik svojata pravo na vlasništvo nekretnina temeljem ugovora o kreditu kojeg je sklopio s Raiffeisenbank Leibnitz (Austrija), kao privatna osoba 19.05.2006., a jamac mu je tužitelj po bivšoj zakonskoj zastupnici (inače majka tuženog) pa je upisano založno pravo davatelja kredita/sada stečajnog i razlučnog vjerovnika na obje nekretnine koje su predmet ove tužbe.

U ugovoru se izričito određeno da se zabranjuje opterećenje i otuđenje na založenoj nekretnini za vrijeme trajanja kreditnog odnosa. Međutim, tuženik je sklopio kupoprodajni ugovor s tužiteljem, kao vlasnik obrta „Moje malo zlato“ 21.08.2007., da bi aneksom od 10.06.2011. izmijenio naziv kupca tj. obrta i naznačio kao kupca sebe tj. Krunoslava Ivankovića.

Tužitelj je i nadalje upisani zemljišno-knjižni vlasnik nekretnina.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu osporava da bi tužitelj bio vlasnikom predmetne nekretnine i navodi kako je vlasnik iste nekretnine ovdje tuženik, te navodi da se pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu vodi parnični postupak pod poslovnim brojem P-3440/2020, po tužbi ovdje tuženika, protiv ovdje tužitelja, radi utvrđenja prava vlasništva ovdje tuženika nad istom nekretninom i upisa vlasništva iste, u prilog kojih navoda dostavlja presliku tužbe te isprava vezanih uz plaćanje kupovnine.

Navodi kako je tuženik u samostalnom, istinitom, poštenom i neprekinutom posjedu predmetnih nekretnina od 2007. te da predmetna nekretnina nije u vlasništvu, niti je dio imovine stečajnog dužnika od 2007. godine, pa da samim time nije niti dio stečajne mase.

Navodi kako je ovo potvrdio stečajni upravitelj očitovanjem od 05.04.2018. izjavom da se izlučno pravo priznaje.

Navodi kako je dana 21.09.2016., skupa s društvom Intergranit d.o.o. i odgovornom osobom Slavicom Ivanković, podnio tužbu na Općinskom građanskom sudu radi utvrđenja ništetnosti ugovora o kreditu na osnovu Zakona o potrošačkim kreditima, a protiv osnove potraživanja stečajnog vjerovnika Raiffeisenbank Leibnitz GmbH, međutim tužitelj po stečajnom upravitelju je odbio nastaviti postupak.

Predlaže odbiti tužbeni zahtjev tužitelja.

3. Tužitelj u odnosu na gornje navode tuženika podneskom od 22. veljače 2021. navodi, uz ostalo, kako ovdje tuženik predmetnu tužbu radi utvrđenja prava vlasništva ovdje tuženika nad istom nekretninom i upisa vlasništva iste nije niti mogao podnijeti, jer da je prije toga poduzeo radnje van stečajnog postupka u smislu Stečajnog zakona, ali bezuspješno, te da nije dozvoljeno o istoj stvari više puta tražiti ostvarenje svojih zahtjeva po načelu *ne bis in idem*. Navodi kako tuženikov izlučni zahtjev nije prihvaćen. Stečajni upravitelj, kada je označio tuženikov izlučni zahtjev kao valjan, nije znao za zabranu prodaje iz kreditnog ugovora u kojem je tužitelj bio jamac. Nakon takvog saznanja izvršen je ispravak, kojim se ne prihvaća tuženikov izlučni zahtjev.

4. Predmetni tužbeni zahtjev sadržajno predstavlja tzv. reivindikacijsku tužbu kojom vlasnik neposjednik od posjednika traži povrat stvari.

Među strankama je sporna osnovanost tužbenog zahtjeva, obzirom na citirane prigovore tuženika, poglavito prigovor kako je tuženik vlasnik predmetnih nekretnina.

5. Tijekom postupka sud je izveo dokaze čitanjem dokumentacije koja prileži spisu, kako slijedi: zk izvadak (list 4-6 spisa), zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-1960/17-73 od 16.10.2020. (list 8-10 spisa), rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. St-1960/17-80 od 04.11.2020. (list 11-13 spisa), prijevod Ugovora o davanju kredita, te Ugovor o davanju kredita, od 19.05.2006. (list 14-21 spisa), Isprava o zalogu (list 22-25 spisa), Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 21.08.2007. (list 26-27, 32-33 spisa), Dodatak (aneks) Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 21.08.2007., od 10.06.2011. (list 29-31 spisa), Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1960/17-57 od 08.01.2020. (list 35-36 spisa), Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Z-4485/2020-4 od 17.04.2020. (list 38-40 spisa), Rješenje Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj Z-972/2020 od 10.01.2020. (list 41 spisa), dopis od 01.09.2020. (list 43 spisa), dopis od 08.08.2020. (list 44 spisa), preslika tužbe i prijedloga za određivanje privremene mjere podnesene Općinskom građanskom sudu u Zagrebu (list 52-54 spisa), potvrda o isplatama (list 55-56 spisa), porezno rješenje od 27.11.2007. (list 57 spisa), izlist podataka o porezu na promet nekretnina (list 58 spisa), izvod iz brutto bilance (list 59 spisa), podnesak od 05.04.2018. iz predmeta ovog suda St-1960/17 (list 60 spisa), podnesak od 14.11.2018. iz predmeta ovog suda St-1960/17 (list 61 spisa), odgovor na tužbu u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-3440/20, od 14.01.2021. (list 65 spisa), podnesak tuženika u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-3440/20, od 17.02.2020. (list 66 spisa).

6. Na temelju brižljive i savjesne ocjene svih dokaza u njihovoj ukupnosti kao i svakog dokaza pojedinačno, a sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22 - dalje ZPP), ovaj sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev nije osnovan.

7. U ovoj parnici tužitelj je upisan u zemljišnim knjigama kao vlasnik predmetne nekretnine, zahtjeva od tuženika predaju stvari u posjed, a tuženik koji se nalazi u posjedu predmetne nekretnine tvrdi da je stekao vlasništvo te nekretnine na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 21. kolovoza 2007. i Aneksa tog ugovora od 10. lipnja 2011. i da je tužitelju prema navedenom Ugovoru isplatio cijenu. Tuženik je dostavio tužbu podnesenu Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, po kojoj se vodi postupak pod poslovnim brojem P-3440/2020, radi utvrđenja prava vlasništva na toj nekretnini (list 51-62 spisa).

8. U konkretnom slučaju tužitelj, koji je kao vlasnik predmetnih nekretnina upisan u zemljišnim knjigama nadležnoga suda, zahtijeva od tuženika predaju posjeda stvari, odnosno predmetnih nekretnina, a na pokretanje koje parnice je tužitelj rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1960/17-80 od 4. studenog 2020. (list 11 spisa).

Tuženik može iznositi prigovore u smislu odredbe članka 163. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj („Narodne novine“ br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 94/17. - službeni pročišćeni tekst, 152/14., 81/15. - službeni pročišćeni tekst, dalje ZV)) odnosno odbiti predaju stvari tvrdeći da ima pravo koje ga ovlašćuje na posjedovanje te stvari, dakle pravo na posjed.

9. Okolnost što je stečajni upravitelj tužitelja u stečajnom postupku koji se pred ovim sudom vodi nad ovdje tužiteljem, otklonio izlučni zahtjev ovdje tuženika, nije zapreka za pokretanje postupka po tužbi tuženika, protiv ovdje tužitelja, radi utvrđenja prava vlasništva tuženika na predmetnim nekretninama, niti isto predstavlja zapreku tuženiku u ovom postupku tvrditi i dokazivati da je vlasnik predmetnih nekretnina.

10. Uzimajući u obzir odluku višeg suda poslovni broj PŽ-1466/2022-2 od 8. lipnja 2022., kojom je ukinuto rješenje doneseno u ovom postupku posl. broj P-2120/2020-11 od 7. ožujka 2022. o prekidu ovog postupka do donošenja odluke o prethodnom pitanju, sud je u ovom postupku cijenio je li na strani tuženika došlo do stjecanja prava vlasništva na predmetnim nekretninama.

11. Stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla moguće je sukladno odredbi članka 115. stavaka 1. i 3. ZV-a na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva. Nadalje vlasništvo na nekretninama stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu kako je to propisano odredbom članka 120. stavka 1. ZV-a. Tuženik tijekom postupka ničim ne dokazuje da bi u odnosu na predmetne nekretnine ishodio upis prava vlasništva temeljem pravnog posla, na svoje ime, pa dakle u konkretnom slučaju nije došlo do stjecanja prava vlasništva predmetnih nekretnina od strane tuženika, temeljem pravnog posla, uknjižbom prava vlasništva na istim nekretninama u zemljišnim knjigama.

12. U pogledu tvrdnji tuženika kako se on nalazi u samostalnom, istinitom, poštenom i neprekinutom posjedu predmetnih nekretnina od 2007., ovaj sud je cijenio je li tuženik stekao pravo vlasništva predmetnih nekretnina temeljem zakona, dakle dosjelošću.

Iz očitovanja stečajnog upravitelja od 06.04.2018., iz predmeta Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1960/17 (list 60 spisa) razvidno je kako je stečajni upravitelj utvrdio iz potvrde o isplatama Erste banke d.d. od 21.03.2018. da je ovdje

tuženik zaključno s 14.09.2007. uplatio u korist INTERGRANIT d.o.o. ukupno 829.603,21 kn te da se iz poreznog rješenja od 27.11.2007. vidi da je kupcu predmetnih nekretnina razrezan porez u iznosu od 55.864,20 kn, slijedom čega stečajni upravitelj u istom očitovanju postavljeni izlučni zahtjev Krunoslava Ivankovića u pogledu predmetnih nekretnina cijeni osnovanim, što je međutim nastavno stečajni upravitelj izmijenio ne priznajući izlučni zahtjev tuženika.

Tužitelj u ovom postupku ne osporava navode tuženika glede sklapanja predmetnih ugovora o kupoprodaji, te isplati cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene.

13. Sukladno odredbi čl. 159. ZV samostalni posjednik čiji je posjed nekretnine zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

Prema odredbi čl. 18. ZV posjed je zakonit ako posjednik ima valjani pravni temelj toga posjedovanja (pravo na posjed).

Nadalje, posjed je istinit ako nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevarom, ni zlouporabom povjerenja.

Posjed je 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, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.

14. Iz Ugovora o davanju kredita Broj računa 10.459.824, od 19.05.2006. (list 14-21 spisa) razvidno je kako je Raiffeisenbank Leibnitz Gmbh dala kredit Krunoslavu Ivankoviću, rođenom 02.03.1973., sa mjestom stanovanja Trg J.F. Kennedyja 6-b, Zagreb, u iznosu od 130.000,00 EUR.

Kao osiguranje povrata predmetnog kredita, tužitelj, odnosno njegov prednik – društvo INTERGRANIT d.o.o. dalo je u zalog predmetne nekretnine, kako to proizlazi iz Isprave o zalogu (list 19-25 spisa) sklopljene između vlasnika nekretnine INTERGRANIT d.o.o. i Raiffeisenbank Leibnitz Gmbh, dana 19.05.2006.

Iz iste je isprave razvidno da se vlasnik nekretnine obvezao da neće poduzimati nikakve bitne promjene na nekretnini, uz ostalo, da iste neće prodavati.

Nadalje iz Ugovora o davanju kredita, razvidno je kako su se primatelj kredita (Krunoslav Ivanković), jamac (Slavica Ivanković) te založni dužnik (INTERGRANIT d.o.o.) suglasili da se na založenim nekretninama izvrši uknjižba zabrane opterećenja i otuđenja, za vrijeme trajanja kreditnog odnosa.

Iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 21.08.2007. (list 26-27 spisa) razvidno je kako je u istom kao kupac naznačen UGOSTITELJSKI OBRT „MOJE MALO ZLATO“ iz Zagreba, Trg J.F. Kennedyja 6-b, vlasnika Krunoslava Ivankovića, JMBG:0203973330177.

Dodatkom (Aneksom) istog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 21.08.2007., od 10.06.2011., u članku 2., se kao kupac naznačuje KRUNOSLAV IVANKOVIĆ iz Zagreba, Ljubijaska 55, OIB:60415403807, vlasnik Ugostiteljskog obrta „MOJE MALO ZLATO“ iz Zagreba, Trg J.F. Kennedyja 6-b.

15. Sukladno odredbi čl. 34 ZV odredi li vlasnik pravnim poslom zabranu otuđenja ili opterećenja svoje stvari, to ga obvezuje. Ta će zabrana djelovati i prema trećima, ako je osnovana u korist bračnoga druga, djeteta, roditelja, posvojenika ili posvojitelja, a i upisana je u zemljišnu knjigu, odnosno u javni upisnik bez čega se ne može steći stvar za koju je zabrana određena.

Sukladno odredbi čl. 322. ZOO ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo. Ako je sklapanje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor je valjan ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosit će odgovarajuće posljedice.

Iz citirane odredbe čl.34. ZV razvidno je kako zabrana otuđenja predmetne nekretnine obvezuje samo vlasnika te nekretnine (INTERGRANIT d.o.o.) i to samo u odnosu prema određenoj osobi prema kojoj se vlasnik nekretnine obvezao da neće otuđiti nekretninu.

Stoga okolnost što je ovdje tuženik kao kupac, od društva INTERGRANIT d.o.o. kupio predmetne nekretnine, čime je INTERGRANIT d.o.o. postupao protivno ugovorom preuzetoj obvezi zabrane otuđenja, ne čini predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnina ništetnim, pa dakle isto nema utjecaja na zakonitost, a niti na poštenje ovdje tuženika, u pogledu prava na posjed predmetnih nekretnina.

16. Obzirom na navedeno, tuženik je kao kupac predmetnih nekretnina, za koje je u cijelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, zakonit posjednik istih, budući raspolaže valjanom pravnom osnovom koja ga ovlašćuje na posjedovanje istih.

Nadalje, prema ocjeni ovog suda tuženik kao zakonit posjednik predmetnih nekretnina, nije imao odnosno nema razloga sumnjati da mu pripada pravo na posjed predmetnih nekretnina.

Nadalje, tužitelj tijekom postupka niti tvrdi, a niti dokazuje da bi tuženik posjed predmetnih nekretnina stekao silom, potajno ili prijevarom, ili zlouporabom povjerenja.

Slijedom navedenog, a budući je tuženik samostalni posjednik čiji je posjed predmetnih nekretnina zakonit, istinit i pošten, isti je protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja, računajući od 2007. godine, stekao pravo vlasništva istih, a ovo prije podnošenja predmetne tužbe (25.11.2020.) slijedom čega je tužiteljev zahtjev primjenom odredbe čl. 163. ZV ocijenjen neosnovanim u cijelosti.

17. Tuženiku je dosuđen trošak parničnog postupka temeljem čl. 154. st. 1., čl. 155. i čl. 164. ZPP, a isti se odnosi na trošak zastupanja tužitelja po odvjetniku, i to u iznosu od 1.000,00 kn/132.72 eur za zastupanje na ročištu 10. siječnja 2023. (Tbr. 9/1 Tarife), što uvećano za pdv od 25% iznosi 1.250,00 kn/165.90 eur.

Tuženiku nije priznat trošak sastava odgovora na tužbu, budući je istog tuženik podnio samostalno, dakle ne po punomoćniku – odvjetniku, pa stoga niti nema pravo na naknadu troškova na ime zastupanja po punomoćniku – odvjetniku.

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci presude.

U Zagrebu 13. veljače 2023.

SUDAC:
mr.sc. Ana Nagy

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude ukoliko je stranka bila uredno obaviještena o

održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.
Žalba se podnosi ovom sudu, pismeno, u tri primjerka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

Broj zapisa: **eb319-7bec0**

Kontrolni broj: **02ecd-7fdd4-da477**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA NAGY, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



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.