



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

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 Jeleni Antić Šego, u pravnoj stvari tužitelja HEP – Operator distribucijskog sustava d.o.o., Zagreb, Ulica grada Vukovara 37, OIB: 46830600751, protiv tuženika ARMAGOR ESTATE d.o.o., Zagreb, Miramarska cesta 24, OIB: 35067013886, kojeg zastupa punomoćnik Boris Ravić, odvjetnik u Novom Marofu, Zagrebačka 2, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 15. rujna 2026. u prisutnosti punomoćnika stranaka, s danom objave 26. listopada 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi:

„Utvrđuje se da je tužitelj društvo HEP-Operator distribucijskog sustava d.o.o. Ulica grada Vukovara 37, Zagreb, OIB 46830600751, vlasnik nekretnine zkč.br. 1226/2 k.o. Samobor, zgrada trafostanica i dvorište, ukupne površine 36 m² a koja se sastoji od zgrade trafostanice sa 9 m² i dvorišta 27 m², na kojem je izgrađena transformatorska stanica temeljem valjanih dozvola, koje je vlasništvo stekao temeljem zakona - dospjelošću i temeljem ugovora o ustupanju transformatorske stanice od 27. studenog 2001.

II. Tuženiku se nalaže da trpi da se umjesto njega uknjiži u zemljišnu knjigu tužitelj kao vlasnik na nekretnini iz točke I. - ove presude, koji će upis prava vlasništva tužitelj postići temeljem ove pravomoćne i ovršne presude.

III. Tuženik ja dužan tužitelju nadoknaditi parnične troškove, sve u roku od 15 dana.“

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku trošak parničnog postupka u iznosu od 2.625,00 eura, u roku od 15 dana.

III. Odbija se zahtjev tuženika za naknadu troška postupka u iznosu od 125,00 eura kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je njegov posjed zakonit, istinit i pošten jer za pravo na posjedovanje i korištenje kč.br. 1226/2 k.o. Samobor, ima valjani pravni temelj, i to Ugovor o ustupanju zemljišta za izgradnju transformatorske stanice od 27. studenog 2001. (kao samostalni ugovor sa svim bitnim sastojcima u kojem je dogovoreno u čemu

se sastoje obveze ugovornih strana i koji je potpuno konzumiran, te se smatra valjano sklopljenim ugovorom o prijenosu prava vlasništva nekretnine). Navedeni Ugovor je sklopljen 27. studenog 2007. sa Slavicom Novosel iz Samobora, kao zemljišnoknjižnim vlasnikom i knjižnim prednikom društva ADELISO TRGOVINA d.o.o. čiju imovinu je nakon stečaja kupio tužitelj. Opisanim ugovorom Novosel Slavica ustupila je dio čestice oznake kč. br. 1226 k.o. Samobor u površini od 36 m² a koja je nakon provedbe parcelacije dobila oznaku i broj zk. čbr. 1226/2 k.o. Samobor. Za upis prava vlasništva u svoju korist tuženik nije imao formalnopravne uvjete jer je na predmetnom zemljištu izvršena parcelacija zemljišta te formirana čestica oznake zkč.br. 1226/2, površine 36 m², provedene u zemljišnoj knjizi, a uslijed smrti Novosel Slavice, prijenos prava vlasništva nasljeđivanjem prenesen je na njezine pravne sljednike. Isti ugovor zaključen je u svrhu reguliranja imovinskopravnih odnosa i ishoda građevinske dozvole za izgradnju zamjenske transformatorske stanice oznake ZTS 150 Hamor (ranije je na predmetnoj lokaciji bila izgrađena stupna transformatorska stanica TS 156 Hamor), uslijed rekonstrukcije elektroenergetske mreže. Nadležni ured državne uprave u Zagrebačkoj Županiji, građevinskom dozvolom KLASA: UPII-361-03 /06-Ot/378 od 10. svibnja 2007., povodom zahtjeva tuženika odobrio je izgradnju ZTS 156 Hamor na novoformiranoj zkd.br. L266/2 k.o. Samobor, Predmetna zkč.br. 1266/2 k.o. Samobor nastala je temeljem parcelacijskog elaborata Klasa: 350-05/0-01/47a od L6.O2.2OOL prema obrazloženju građevinske dozvole dl. 3., upravo je ugovor o ustupanju zemljišta sklopljen sa Slavicom Novosel 27. studenog 2007. ocijenio kao valjan dokaz pravnog interesa i valjan dokaz stjecanja vlasništva nekretnine te dozvolio izgradnju predmetne ZTS 156 Hamor. Prije izgradnje nove zamjenske transformatorske stanice oznake ZTS 155 Hamor, za potrebe opskrbe stanovništva električnom energijom na predmetnoj lokaciji postojala je stupna transformatorska stanica oznake TS 155 Hamor. Nadalje tužitelj navodi kako je ranija transformatorska stanica izgrađena također na temelju valjane građevinske dozvole Broj: UP/I-05-8L178 od 30. siječnja 1978. Prema obrazloženju dozvole, prilikom ishoda zahtjevu je priložen i dokaz o pravu korištenja čestica preko kojih prelazi vod ili se ukopavaju objekti elektroenergetskog postrojenja, sukladno tadašnjim pravnim propisima. Tuženik je od 1978. godine u neprekidnom, mirnom i nesmetanom posjedu kč.br. 1226/2 k.o. Samobor, i posjeduje ju za sve to vrijeme kao da joj je vlasnik (odnosno ima vlasnički posjed) pa je stekao pravo vlasništva na istoj temeljem samog zakona putem dosjedanja jer je vlasničke ovlasti faktično vršio 45 godina, znači duže od propisanog vremena, a pravni prednik tužitelja tome se nije protivio, niti mu je vlasništvo osporio, iako je tuženik svoja vlasničkopravna ovlaštenja manifestirao njemu naočigled, pa su time ostvareni uvjeti propisani Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima za pretvaranje faktičnog stanja posjedovanja u vlasništvo nekretnine.

Provedbom ovršne javne prodaje čestice na nekretnini na kojoj je izgrađen elektroenergetski objekt koji je u punoj funkciji i služi za opskrbu potrošača el. energijom (a s kojom pravnom situacijom je tuženik morao biti upoznat kroz stečaj društva ADELISO TRGOVINA d.o.o., a nije bio) došlo je do očite povrede prava treće osobe - tuženika, pa je kao takva ista prodaja nezakonita.

Tuženik je energetski subjekt, pravna osoba registrirana za obavljanje elektroenergetske djelatnosti tj. poslova vođenja, održavanja, izgradnje i razvoja distribucijske elektroenergetske mreže i zakonom mu je propisana dužnost obavljanja djelatnosti distribucije električne energije, stoga je upozorenje kojim je tužitelj tražio od tuženika „prestanak korištenja TS“, objekta kojim se obavlja djelatnost od interesa za RH- protupropisno. Na zemljištu se nalazi TS kojom upravljati smije samo energetski subjekt. Zakon o tržištu električne energije jasno propisuje da je elektroenergetsku

djelatnost moguće obavljati samo na temelju rješenja kojim se dozvoljava obavljanje te djelatnosti (dozvole). Tužitelj nije energetski subjekt i ne može se baviti elektroenergetskom djelatnosti. Kao investitor izgradnje TS tuženik je kroz cijelo razdoblje posjedovanja imao troškove i ulaganja vezana za predmetnu TS, koje je snosio u cijelosti, te u svojim poslovnim knjigama tj. osnovnim sredstvima vodi kao dugotrajnu imovinu građevinski i električni dio predmetne TS.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu u bitnom navodi kako tuženik raspolaže z.k. izvatkom, a i drugim kvalificiranim ispravama, poput pravomoćnog rješenja o dosudi, koje potvrđuju i vrijeme i način stjecanja njegovog prava vlasništva na predmetnoj nekretnini. Z.k. izvadak i sudsko rješenje o dosudi predstavljaju javne isprave (čl. 8. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama) te navedeno sa sobom povlači određene presumpcije o istinitosti činjenice koja se istom dokazuje (čl. 230. Zakona o parničnom postupku). Povijesni z.k. izvadak na koji se tužitelj poziva ne dokazuje ništa relevantno za utuženi period, odnosno pokazuje samo ranije vlasnike, koji su bili upisani prije nego što je obavljena prodaja u stečajnom postupku. S druge strane, tužitelj se poziva na ugovor o ustupanju zemljišta za izgradnju transformatorske stanice od 27. studenog 2001., a koji nije usmjeren na prijenos prava vlasništva nego osnivanje služnosti polaganja kablova. Ističe kako nisu točni navodi tužitelja da trafostanica nije trebala ući u stečajnu masu društva ADEL SO TRGOVINA d.o.o., te da nisu relevantni navodi o tome da je tuženik navodno prilikom kupnje u prisilnoj javnoj prodaji postupao „nesavjesno i bez dobre vjere“. Ističe kako je tuženik, kao kupac, stekao pravo vlasništva predmetnih nekretnina i to kupnjom u stečajnom postupku, sukladno čl. 2. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 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), ujedno je postao vlasnikom svega što se na toj čestici nalazi, bez opterećenja bilo kakvim teretima (čl. 247. st. 1. Stečajnog zakona u vezi sa čl. 104. st. 1. i čl. 108. st. 1. Ovršnog zakona). Nadalje ističe kako Ovršni zakon ne poznaje prodaju samog zemljišta, bez da se pritom prodaju i objekti koji se na njemu nalaze, ako su isti trajno spojeni sa zemljištem a da j eto eksplicitno određeno i u čl. 81. Ovršnog zakona, gdje se upravo upućuje na prethodni izvor prava – Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, na način da je određeno kako „...predmet ovrhe može biti samo nekretnina kao cjelina određena pravilima koja uređuju vlasništvo i druga stvarna prava i zemljišne knjige“. Iznimke mogu biti isključivo zakonski određene te se posebno razrađuju slučajevi ovrhe na suvlasničkom dijelu (st. 2.), pravu građenja (st. 3.), pa čak i pravima poput plodouživanja (st. 4.), ali niti jedno od navedenog ovdje nije slučaj.

Dakle, na predmetnu kupovinu primjenjuju se pravila koja vrijede za stjecanje vlasništva na temelju javne prodaje u ovršnom postupku, zbog čega je tuženik vlasništvo stekao slobodno od bilo kakvih prava trećih osoba, koja su mogla postojati u trenutku prodaje, čak i ako ih je bilo. Svoje primjedbe o navodnoj „nezakonitoj“ prodaji u stečajnom postupku, tužitelj je trebao isticati u okviru tog postupka. Nadalje, osporava tužitelju pravo vlasništva, za koje tužitelj tvrdi da ga je stekao dosjelošću, jer nisu bili ispunjeni uvjeti za stjecanje predmetne nekretnine dosjelošću, a ističe kako se eventualno stečeno vlasništvo dosjelošću ne može suprotstaviti vlasništvu onog koji ga je stekao na sudskoj javnoj dražbi. Konačno, tuženik spori da ne bi bio u dobroj vjeri prilikom kupnje predmetne nekretnine, odnosno da bi imao saznanja o tome tko su bili raniji vlasnici nekretnine i što su s njome radili. Teret dokazivanja te činjenice je na tužitelju, jer se dobra vjera podrazumijeva. Tuženik je u postupku stečaja bio samo kupac, a ne i stranka i nije ga posebno zanimao sadržaj sudskog spisa, još manje da

bi mu bio posebno omogućen uvid u isti, odnosno u isprave koje su bile u njemu sadržane.

3. Tijekom postupka sud je izvršio uvid u izvod iz posjedovnog lista (list 8 spisa), , izvadak iz zemljišne knjige (list 9, 163 spisa), izvod iz katastarskog plana (list 10 spisa), Nalaz i mišljenje sudskog vještaka od 26. ožujka 2021. (list 11-16, 155-161 spisa), zaključak o predaji u posjed Trgovačkog suda u Osijeku, poslovni broj St-359/20 od 10. ožujka 2023. (list 19-21, 164-165 spisa), karticu osnovnih sredstava (list 31-34 spisa), , Građevinsku dozvolu od 10. svinja 2007. (list 35-38 spisa), Građevinsku dozvolu od 30. siječnja 1978. (lis 39-44 spisa), Ugovor o ustupanju zemljišta za izgradnju transformatorske stanice (list 45-47 spisa), Parcelacijski elaborat (list 48-56 spisa), Izvadak iz zemljišne knjige, povijesni prikaz (list 57-60 spisa), Elaborat procijene tržišne vrijednosti nekretnine radi prodaje u stečajnom postupku (list 86-125 spisa), Nalaz i mišljenje geodetskog vještaka (126-138 spisa), Izvješće stečajne upraviteljice (list 139-142 spisa).

4. Stranke osim dostavljene dokumentacije u prilogu tužbe i odgovora na tužbu nisu imale drugih dokaznih prijedloga te su na ročištu 15. rujna 2026. predložile zaključenje glavne rasprave na temelju stanja spisa.

5. Nakon ocjene svakog dokaza zasebno i u njihovoj ukupnosti te na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25 dalje: ZPP-a) ovaj sud je ocijenio tužbeni zahtjev neosnovanim.

6. Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje prava vlasništva nekretnine zkč.br. 1226/2 k.o. Samobor, zgrada trafostanica i dvorište, ukupne površine 36 m2 a koja se sastoji od zgrade trafostanice sa 9 m2 i dvorišta 27 m2, na kojem je izgrađena transformatorska stanica, koje je vlasništvo prema navodima tužitelja stekao temeljem zakona - dospjelošću i temeljem ugovora o ustupanju transformatorske stanice od 27. studenog 2001.

7. Među strankama nije sporno:

- da je Ugovor o ustupanju zemljišta za izgradnju transformatorske stanice sklopljen između tužitelja i Slavice Novosel kao vlasnika dana 27. studenog 2001. , da je predmet toga Ugovora upravo nekretnina sada upisana u zk.ul. 112, k.o. Samobor , kč.br. 1226/2 zgrada trafostanica i dvorište (36 m2),

- da je nad društvom Adelso trgovina d.o.o. 4. svibnja 2021. otvoren stečajni postupak koji se vodio kod Trgovačkog suda u Osijeku pod poslovnim brojem St-359/20,

- da se nekretnine k.č.br. 1226/2 k.o. Samobor, zgrada trafostanica i dvorište, ukupne površine 36 m2 a koja se sastoji od zgrade trafostanice sa 9 m2 i dvorišta 27 m2, upisane u zk.ul. 112 k.o. Samobor kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Samobor, prodavale u sklopu stečajnog postupka kao stečajna masa stečajnog dužnika Adelso trgovina d.o.o. u stečaju,

- da je tuženik predmetne nekretnine kupio na elektroničkoj javnoj dražbi te su mu iste dosuđene na temelju rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, poslovni broj St-359/20-160 od 1. veljače 2023.,

- da se tuženik na temelju pravomoćnog rješenja od dosudi i zaključka Trgovačkog suda u Osijeku, poslovni broj St-359/20-172 od 10. ožujka 2023. uknjižio kao vlasnik predmetnih nekretnina,
- da je tužitelj u posjedu predmetne trafostanice.

8. Među strankama je sporno je li tuženik mogao steći vlasništvo na predmetnoj nekretnini odnosno je li trafostanica mogla ući u stečajnu masu, je li istu tužitelj stekao na temelju zakona (dosjelošću) odnosno jesu li bile ispunjene pretpostavke za stjecanje iste ex lege od strane tužitelja te je li tuženik bio u dobroj vjeri prilikom stjecanja predmetne nekretnine.

9. Uvidom u Ugovor o ustupanju zemljišta za izgradnju transformatorske stanice sklopljen između tužitelja i Slavice Novosel kao vlasnika dana 27. studenog 2001. utvrđeno je da je Slavica Novosel kao vlasnik parcele kč. br. 1226, k.o. Samobor dala Elektri Zagreb zemljište za izgradnju transformatorske stanice s ZTS 156 HAMOR te je dala služnost puta te služnost za polaganje održavanje kabela. Prema čl. 2 Ugovora Slavica Novosel ustupa 36m² zemljišta iz čl. 1 tog ugovora te da je služnost puta te služnost za polaganje i održavanje kabela uz naknadu od 8600 kn. Nadalje prema odredbi čl. 4. Slavica Novosel ovlastila je Elektru Zagreb da na osnovi tog ugovora bez daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi prijenos vlasništva nad nekretninom iz čl. 1. i 2. ovog ugovora u svim javnim i drugim knjigama u kojima se upisuje vlasništvo nad nekretninom na ime Elektre Zagreb. Prema odredbi članka 5 prava i obveze u ovom ugovoru prenosi se i na pravne sljednike ugovornih strana.

10. Nadalje iz povijesnog izvotka razvidno je da je vlasnik predmetne nekretnine na temelju rješenja o nasljeđivanju prvo postao iza Slavice Novosel Mijo Novosel a potom Danijel Novosel, te je na temelju Ugovora o kupoprodaji ista prešla u vlasništvo Adelso trgovine d.o.o. koje je potom otišlo u stečaj te se predmetna nekretnina prodavala kao dio stečajne mase. Dakle iz navedenog povijesnog izvotka razvidno je da predmetna nekretnina nikada nije bila upisana kao vlasništvo tužitelja niti je postojala ikakva zabilježba u pogledu postojanja Ugovora iz 2001. (Ugovor o ustupanju zemljišta za izgradnju transformatorske stanice) niti je na istoj bio upisna bilo kakav teret koji bi upućivao na eventualno pravo služnosti ili bilo kakvo pravo tužitelja u odnosu na predmetnu nekretninu.

11. Uvidom u Izvješće stečajnog upravitelja od tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 17. svibnja 2022. do 17. kolovoza 2022. razvidno je da je upravo predmetna nekretnina navedena kao dio stečajne mase, navedeno je kako je ista opterećena razlučnim pravom za korist Josipa Babojelića, Omera Abdurahmanovića i Slavice Abdurahmanović te društav E90 d.o.o. Također je navedeno da se prodaja, između ostalog i predmetne nekretnine, odvija elektroničkom javnom dražbom putem FINA-e.

12. Dakle tijekom stečajnog postupka tužitelj je mogao u smislu odredbe čl. 147. Stečajnog zakona („Narodne novine“, broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24 dalje: SZ) podnijeti zahtjev za izlučenje predmetne nekretnine iz stečajne mase kojim bi zaštitio svoje eventualno pravo, međutim tužitelj je očigledno bio pasivan u zaštiti vlastitog položaja te je tek po podnošenju tužbe za naknadu štete od strane ovdje tuženika postavio protutužbeni zahtjev, sada ovdje tužbu u donosu na koju je postupka razdvojen iz spisa ovoga suda P-308/2024.

13. Prema odredbi čl. 119. st. 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine „ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 dalje: ZVDSP), vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecatelja vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije drugačije određeno. Odredbom čl. 120. ZVDSP-a propisano je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišne knjige, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu.

14. Prema odredbi čl. 159. st. 1. ZVDSP-a, dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari. Prema st. 3. istoga članka samostalni posjednik pokretne stvari kojemu je posjed barem pošten stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom deset godina, a takav posjednik nekretnine protekom dvadeset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

15. Iz citiranih zakonskih odredbi slijedi da se vlasništvo na nekretnini, na temelju pravnog posla, stječe uknjižbom u zemljišne knjige. Naime, pravni posao u kojem je došlo do izražaja volja da se prenese vlasništvo neke stvari je naslov stjecanja (titulus), bez kojeg se ne može steći vlasništvo.

16. Prema tome, upis u zemljišne knjige je način stjecanja nekretnina (modus). Tužitelj nije uknjižen kao vlasnik u zemljišnim knjigama posljedično čemu njegov zahtjev u dijelu kojim zahtijeva da se utvrdi stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla je neosnovan, jer na temelju Ugovora o ustupanju transformatorske stanice od 27. studenog 2001. tužitelj bi time eventualno stekao pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva, a kako navedena zakonska odredba propisuje da se vlasništvo nekretnina na temelju pravnog posla stječe upisom u zemljišnu knjigu, tužitelj vlasništvo može steći na temelju pravnog posla tek nakon što se uknjiži u zemljišne knjige.

17. Također valja napomenuti kako se na temelju pravnog posla vlasništvo može steći isključivo uknjižbom tog prava u zemljišnu knjigu pa se zato osobu koja je sklopila određeni pravni posao koji (eventualno) predstavlja valjan pravni temelj za uknjižbu, ali na temelju njega nije ishodila upis svog prava vlasništva, ne može smatrati izvanknjižnim vlasnikom.

18. Nadalje, činjenica da Elektra koristi trafostanicu ili njome upravlja nije sama po sebi dokaz njezina vlasništva nad zemljištem i zgradom. Naime odredbi čl. 40. Zakona o energiji („Narodne novine“ broj: 120/12, 14/14, 95/15, 102/15 i 68/18) izričito predviđa korištenje tuđih nekretnina i pristup energetske objektima pa prema tome tuženik nije isključen iz mogućnosti vlasništva zato što nije Elektra i ne bavi se distribucijom električne energije, što također vrijedi i za njegove prethodnike upisane u zemljišnoj knjizi. Slijedom navedenog i predmetna nekretnina je mogla biti dio stečajne mase Adelso trgovine d.o.o. u stečaju i kao takva prodavati se u stečajnom postupku.

19. Naime prema odredbi čl. 122. st. 1. ZVDSP-a smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona. Prema stavku 2. istoga članka stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju.

20. Međutim i prema odredbi čl. 130. st. 1. ZVDSP-a tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi, a prema st. 2. istoga članka vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može se suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano.

21. Prema odredbi čl. 219. ZPP svaka stranka je dužna iznijeti činjenice i priložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika. U smislu citirane odredbe svaka je stranka dužna dokazati istinitost svojih tvrdnji pa ukoliko u tome ne uspije, njezin zahtjev za pružanje pravne zaštite valja odbiti. Kad sud ne uspije formirati određeno uvjerenje, nužno je primijeniti pravila o teretu dokazivanja (čl. 221a ZPP). Ta pravila obavezuju sud da uzme za nedokazanu tvrdnju za čiju istinitost stranka, koja se na određenu činjenicu poziva u svoju korist, nije bila u stanju pružiti sudu dovoljno adekvatnih dokaznih sredstava.

22. Prema ocjeni ovoga suda tužitelj nije dokazao da tuženik nije stekao predmetnu nekretninu u dobroj vjeri s povjerenjem u zemljišne knjige te isti nije niti dokazao da je tuženik imao razloga posumnjati da je različito knjižno stanje od izvanknjižnog posebice iz razloga jer su nekretnine prodavane u sklopu stečajnog postupka, a tužitelj niti ne navodi da je u pogledu predmetne nekretnine postavio izlučni zahtjev.

23. Naime saznanje da HEP koristi trafostanicu ne podrazumijeva i saznanje da je HEP vlasnik zemljišta i zgrade. Dakle tužitelj nije iznio odgovarajuće dokaze dokaze kojima bi doveo u pitanje dobru vjeru tuženika, odnosno ne dokazuje da je tuženik mogao znati za postojanje Ugovora o ustupu zemljišta, odnosno da nije bio u dobroj vjeri a također tužitelj nije niti dokazao vrijeme posjedovanja. Naime tuženik je osporio u cijelosti tužbeni zahtjev dakle i da je dosjelošću stečeno pravo vlasništva pa je time na tužitelju bio teret dokaza vremena posjedovanja, dakle kada je tužitelj uveden u posjed te je li isti kontinuirano bio u posjedu. Naime isti je u tužbi naveo da je posjedu predmetne nekretnine od 1978. godine međutim isto ne potkrjepljuje niti materijalnim niti personalnim dokazima. Naime građevinska dozvola od 20. siječnja 1978. nije dokaz da je tada izgrađena trafostanica i da je tužitelj od tada i stupio u posjed predmetne nekretnine. Nadalje pod točkom 5. toga rješenja navodi se kako ta građevinska dozvola prestaje važiti ako investitor ne započne sa radovima u roku od dvije godine. Budući da je izdavanjem građevinske dozvole 10. svibnja 2007. godine razvidno da je objekt sagrađen bez građevinske dozvole (prije izdavanja iste izvršen očevid na licu mjesta) te stoga ostaje upitno kada je ista zaista sagrađena i kada je stupio tužitelj u posjed. Također sud je izvršio uvid u karticu iz osnovnih sredstava tužitelja iz koje je razvidna nabava trafostanice 28. veljače 2004. međutim navedeno

nije dokaz vlasništva predmetne nekretnine a interna kartica tužitelja sama po sebi ne dokazuju da je kupac znao za eventualno HEP-ovo izvanknjižno vlasništvo.

24. Slijedom navedenog , kako tužitelj u predmetnom postupku nije pružio sudu dovoljno adekvatnih dokaznih sredstava da je stekao pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, odlučeno je kao pod točkom I. izreke.

25. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbama čl. 154 st. 1. i čl. 155. ZPP, te Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, ("Narodne novine" broj 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22, 126/22 i 138/23, dalje: Tarifa).

Tuženik je prigovorio naznačenoj vrijednosti predmeta spora od 2.500,00 eura te je sud ocijenio da je ista očito suviše nisko naznačena a obzirom da spisu pileži nalaz i mišljenje sudskog vještaka Tomislava Šimetića prema čijem nalazu je tržišna vrijednost predmetne nekretnine 52.700,00 eura te je stoga na ročištu 15. rujna 2026. u toj visini i određena vrijednost predmeta spora.

Tuženiku su priznati troškovi sastava odgovora na tužbu u iznosu od 1.000,00 eura (Tbr. 8/1 Tarife), trošak sastava podneska od 24. veljače 2026. u iznosu od 100,00 eura (Tbr. 8/4 Tarife) kao i trošak zastupanja na ročištu 15. rujna 2026. u iznosu od 1.000,00 eura (Tbr. 9/5 Tarife), što uvećano za trošak PDV-a (Tbr. 46 Tarife) ukupno iznosi 2.625,00 eura (točka II. izreke).

Tuženiku nije priznat trošak objave budući nije niti pristupio na istu te je odlučeno kao pod točkom III. izreke.

Zagreb, 26. listopada 2026.

Dokument je elektronički potpisan:	DN:
JELENA ANTONIĆ	C=HR
ŠEGO	O=TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
	2.5.4.97=#130D48523397333346814636373732
Vrijeme potpisivanja:	I=ZAGREB
26-10-2026	J=ANTONIĆ ŠEGO
14:28:17	G=JELENA
	CN=JELENA ANTONIĆ ŠEGO

Sudac:
Jelena Antonić Šego

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku 15 dana od dana ročišta na kojem se presuda objavljuje ako je stranka bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude, odnosno u roku 15 dana po primitku presude ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje. Žalba se podnosi putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

Broj zapisa: **9-3088f-3136a**

Kontrolni broj: **0f4b1-1c8f6-b102b**

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

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.