

Općinski sud u Sesvetama
Industrijska cesta 15.
10360 Sesvete

Na posl. br.: P-157/2024

U Zagrebu,
dana 7. svibnja 2024. godine

Tužitelj: IVO MARKOTIĆ, OIB 54253851626, Ivana Puđaka 15, 10360 Dobrodol zastupan po punomoćniku odv. Kseniji Vržina

Tuženik: LOKVANJ USLUGE d.o.o. za usluge u stečaju, OIB 22214479393, Livadarski put 21, 10360 Sesvete zastupan po Stečajni upravitelj Daniel Deković

Radi: Stjecanje prava vlasništva

Rješenjem Općinskog suda u Sesvetama donesenim pod uvodno citiranim poslovnim brojem od dana 11. travnja 2024. godine pozvan je tuženik na podnošenje pisanog odgovora na tužbu u roku od 30. dana od dana dostave tužbe. Tuženik je zaprimio tužbu dana 12. travnja 2024. godine putem e – komunikacije.

Tuženik u otvorenom roku podnosi naslovljenom sudu

ODGOVOR

NA TUŽBU

2x

Tužitelj u cijelost osporava tužbu i tužbeni zahtjev te u nastavku obrazlaže svoj odgovor na tužbu kako slijedi:

Ad1) Tužitelj u svoj tužbi navodi da je dana 20. listopada 2000. godine sklopio kupoprodajni ugovor sa gđinom. Tomašek Ivan kojim je kupio dio nekretnine k.č.br. 6628/1 k.o. Sesvete, a što prema navodima tužitelja upravo odgovara nekretnini zk.č.br. 2026/3 k.o. Sesvete oznake ŠUMA površine 1 jutro, 1180 čhv, odnosno 9998 m². U prilog svoj tvrdnji tužitelj dostavlja kupoprodajni ugovor i priležuću dokumentaciju za koju smatra da dokazuje njegove tvrdnje.

Iz povijesnog izvatka zemljišne knjige za nekretninu zk.č.br. 2026/3 a koja je danas upisana u zk.ul.br. 6683 k.o. 325422. Sesvete upisano u zk. odjel Sesvete pri Općinskom sudu u Sesvetama jasno proizlazi da nikada ovdje tužitelj nije podnio prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini niti postoji vidljivi prijedlog uknjižbe ili barem zabilježbe tužitelja, a koji bi

bio upisan u zemljišnoj knjizi. U zemljišnoj knjizi također ne postoji upis iz kojega bi bilo vidljivo da je barem pokrenut postupak otpisa dijela nekretnine upisane u zk.ul.br. 6683 k.o. Sesvete koju je tužitelj navodno kupio.

Dokaz: Ovjerovljena preslika zk.ul. 6683 k.o. Sesvete

Ad2) Tužitelj u svojoj tužbi nadalje navodi da je po sklapanju kupoprodajnog ugovora angažirao geodeta radi izrade parcelacijskog elaborata kojim bi se iskazala dioba nekretnine koju je tužitelj kupio. Prema navodima tužitelja izrađen je prijavni list za zemljišnu knjigu prema kojem bi se od čestice zk.č.br. 2206/3 k.o. Sesvete formirala nova katastarska čestica zk.č.br. 2206/9 u naravi livada površine 430 m².

Prema stanju zemljišno knjižnih upisa jasno proizlazi da navedena katastarska čestica zk.č.br. 2206/9 k.o. Sesvete nikada nije formirana u zemljišnoj knjizi niti je za predmetnu česticu ikada formiran novi zemljišno knjižni uložak. Iz same tužbe kao i stanja površine zk.č.br. 2206/3 k.o. Sesvete je razvidno da nikada nije proveden otpis dijela nekretnine, koju je tužitelj kupio, i formiranje novog zk. uložka.

Iz svih raspoloživih dokaza nedvojbeno proizlazi da zemljišno knjižni sud nikada nije donio rješenje na osnovi kojega bi se proveo otpis dijela sporne čestice niti je takva činjenica upisana u zemljišnoj knjizi.

Sve ove činjenice bile su poznate tužitelju i to najkasnije od 2001. godine kada je, a prema navodima tužitelja, izrađena parcelacija i prijavni list za zemljišnu knjigu.

Opreza radi tuženik predlaže sudu provedbu geodetskog vještačenja radi utvrđivanja stvarnog položaja spornog dijela nekretnine u prostoru.

Ad3) Tužitelj u svojoj tužbi navodi da je tuženik stekao spornu nekretninu na osnovi ovršnog postupka koji je vođen pred Općinskim sudom u Sesvetama pod posl. br. Ovr-558/2022.

Ovakva tvrdnja tužitelja je činjenično i pravno netočna. Dapače, takva tvrdnja tužitelja u suprotnosti sa dokazima koje je sam tužitelj podnio ovome sudu.

Rješenjem trgovačkog suda u Zagrebu donesenim pod posl. br. St-378/2023 otvoren je dana 26. listopada 2023. godine stečajni postupak nad tuženikom. Trgovački sud u Zagrebu je u obrazloženju svoga rješenja utvrdio da je ovdje tuženik pravni slijednik društva BRIST NEKRETNINE d.o.o. (pripajanje u registar društva preuzimatelja upisano rješenjem ovog suda poslovni broj Tt-20/29896-2 od 18. rujna 2020.), koji je pravni slijednik društva KRON ARES d.o.o. (pripajanje u registar društva preuzimatelja upisano rješenjem ovog suda poslovni broj Tt-19/27801-2 od 29. kolovoza 2019.), koji je pravni slijednik društva DOBRA ANĐELA d.o.o. (pripajanje u registar društva preuzimatelja upisano rješenjem ovog suda poslovni broj Tt-18/19601-2 od 14. lipnja 2018.) a koji je pravni slijednik društva MAUN-SPORT d.o.o. (pripajanje u registar društva preuzimatelja upisano rješenjem ovog suda poslovni broj Tt-15/2551-2 od 5. veljače 2015.).

Dokaz: Rješenje o otvaranju stečajnog postupka

Protiv navedenoga rješenja bivši zz dužnika, ovdje tuženika, je izjavio žalbu po punomoćniku. Rješavajući o žalbi Visoki trgovački sud je žalbu odbio kao neosnovanu i potvrdio rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu.

Dakle, pravno sljedništvo tuženika je u konkretnom slučaju utvrđeno pravomoćnom sudskom odlukom.

Dokaz: Rješenje Visokog trgovačkog suda posl br. Pž-3882/2023

Tuženik je pravni slijednik kupca, društva MAUN-SPORT d.o.o., a na osnovi pripajanja koja su provedena u sudskom registru Trgovačkog suda u Zagrebu. Stoga upis tuženika kao vlasnika nekretnine u zemljišnim knjigama nema u ovom konkretnom slučaju konstitutivni karakter već isključivo deklaratorni jer se takvim upisom samo konstatira činjenica provedenog pripajanja.

S obzirom da je pripajanje društva univerzalna pravna sukcesija to je ovdje tuženik stekao spornu nekretninu na osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 05. prosinca 2006. godine i Aneksa ugovoru od 24. siječnja 2007.godine. Prodavatelj je kupcu izdao i tabularnu ispravu dana 27. studenog 2006. godine. Sve ove činjenice su i upisane u zemljišnu knjigu te je ovdje tuženik stekao pravo vlasništva nad spornom nekretninom dana 26. siječnja 2007. godine kada je i proveden upis u zemljišnoj knjizi.

Ad4) Kako tužitelj raspolaže sa dokumentacijom na osnovi koje je provedena uknjižba prava vlasništva tuženika, to je nesporno da je tužitelju bilo poznato kako je prednik tuženika uknjižio svoje pravo vlasništva nad spornom nekretninom.

Također je nesporno da je prednik tuženika postupao savjesno, sa povjerenjem u zemljišne knjige, kada je sklopio kupoprodajni ugovor i aneks kupoprodajnog ugovora sa prodavateljem. Iz dostavljene dokumentacije je razvidno da je kupac, u konkretnom slučaju prednik tuženika, isplatio kupovninu prodavatelju.

Također je nesporno da je prodavatelj izdao tuženiku tabularnu ispravu kojom mu je dopustio uknjižbu prava vlasništva na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 6683 k.o. Sesvete. U trenutku podnošenja prijedloga za uknjižbu prava vlasništva tuženika, prodavatelj je bio upisan kao jedini vlasnik nekretnine upisane u zk.ul.br. 6683 k.o. Sesvete.

Iz svih dokaza koje je tužitelj podnio ovome sudu nedvojbeno proizlazi da je tužitelj znao da nije provedena parcelacija u zemljišnoj knjizi, da nije proveden otpis dijela čestice koju je tužitelj kupio, da nije formiran novi zk. uložak u koji bila upisana čestica koja je bila predmet kupoprodaje te da njegovo vlasništvo nije upisano u zemljišnoj knjizi.

Tužitelj je također znao da je prednik tuženika kupio nekretninu upisanu zk.ul.br. 6683 k.o. Sesvete i da je uknjižio svoje pravo vlasništva na cijeloj nekretnini.

Ukoliko je u konkretnom slučaju prodavatelj dva puta raspolagao sa istom nekretninom to je onda tužitelj u konkretnom slučaju bio dužan osporavati provedeni upis odnosno podnijeti tzv. kvazibrisovnu tužbu na način i u rokovima propisanim zakonom.

Iz sve dostavljene dokumentacije i navoda koje je tužitelj iznio u svojoj tužbi nedvojbeno proizlazi da je tužitelj znao da njegovo vlasništvo nije upisano u zemljišnoj knjizi i da je prednik tuženika upisao svoje vlasništvo na dijelu sporne nekretnine. Unatoč svemu tome tužitelj nije pokrenuo niti jedan postupak do podnošenja ove tužbe, u rokovima i na način propisan zakonom, pred nadležnim sudovima kako bi osporio provedeni upis u zemljišnoj knjizi.

Sukladno čl. 18. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01. u daljnjem tekstu ZVDS) poštenje posjednika prestaje u trenutku kada je saznao da mu ne

pripada pravo na posjed stvari. U konkretnom slučaju tužitelj je znao da je nekretnina otuđena trećoj osobi i stoga je razumski mogao i zaključiti da mu ne pripada pravo na posjed stvari. S obzirom da je tužitelj mogao podnijeti tzv. kvazibrisovnu tužbu u roku od tri godine od dana provedbe upisa vlasništva prednika tuženika, to je najkasnije od tada postao i nepošteni posjednik.

Tužitelj nije pošteni već nepošteni posjednik tuđe stvari. Suprotno tužbenom zahtjevu, nepošteni posjednik ne može biti kvalificirani posjednik niti može steći tuđu stvar dosjelošću bez obzira na protek vremena. Za stjecanje vlasništva dosjelošću, a sukladno čl. 159. ZVDS, posjednik stvari mora biti barem pošten posjednik. U konkretnom slučaju se očito radi o nepoštenom posjedniku.

Tuženik također napominje sudu da je tužbeni zahtjev na utvrđenje stjecanja prava vlasništva na osnovi Kupoprodajnog ugovora suprotan sa dijelovima navoda u tužbi u kojima se navodi da je tužitelj stekao pravo vlasništva dosjelošću jer je, a prema navodima tužitelja, tužitelj kvalificirani posjednik. U konkretnom slučaju se radi o dva različita načina stjecanja prava vlasništva te je tužba u tome dijelu kontradiktorna sa postavljenim tužbenim zahtjevom.

S obzirom da je tužitelj postavio svoj tužbeni zahtjev na način da traži od suda utvrđivanje prava vlasništva na osnovu sklopljenog kupoprodajnog ugovora, to tuženik navodi da je ovakav tužbeni zahtjev zapravo po svojoj pravnoj naravi tzv. Kvazibrisovna tužba, a kako je to propisano čl. 125. ZVDS. Rok za podnošenje ove tužbe je protekao. Rok za podnošenje tužbe iznosi tri godine od dana upisa prava vlasništva koje se osporava. S obzirom da se radi o prekulzivnom roku to tuženik predlaže naslovljenom sudu odbaciti tužbu tužitelja kao nedopuštenu.

Tuženik se također protivi saslušanju svjedoka koje je predložio tužitelj jer za odlučivanje o tužbenom zahtjevu kojim se traži uknjižba prava vlasništva na osnovi kupoprodajnog ugovora su isključivo mjerodavne isprave na osnovi kojih proizlazi takav zahtjev.

Ukoliko sud ne odbaci tužbu tužitelja, tuženik predlaže naslovljenom sudu odbiti tužbu kao neosnovanu uz naknadu parničnog troška tuženiku prema specifikaciji koja će naknadno biti dostavljena sudu u spis.

Za tuženika:

LOKVANJ USLUGE d.o.o. u stečaju

zastupan po
Stečajni upravitelj
Daniel Deković

