

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## MBS:

040079808

## OIB:

63062784520

## EUID:

HRSR.040079808

## TVRTKA:

12 TIM 90 d. d. za graditeljstvo i projektiranje u stečaju

12 TIM 90 d. d. u stečaju

## SJEDIŠTE/ADRESA:

15 Pula (Grad Pula - Pola)  
Koparska ulica - Via Capodistria 37

## ADRESA ELEKTRONIČKE POŠTE:

18 stecaj@odvjetnikzecz.hr

## PRAVNI OBLIK:

1 dioničko društvo

## PREDMET POSLOVANJA:

- |   |       |   |
|---|-------|---|
| 1 | 20    | - Prerada drva, proizvodnja proizvoda od drva i pluta, osim namještaja; proizvodnja predmeta od slame i pletarskih materijala |
| 1 | 26    | - Proizv. ost. nemetalnih mineralnih proizvoda  |
| 1 | 45    | - Građevinarstvo  |
| 1 | 51    | - Trgovina na veliko i posredovanje u trgovini, osim trgovine motornim vozilima i motociklima                                 |
| 1 | 60.24 | - Prijevoz robe (tereta) cestom   |
| 1 | 70    | - Poslovanje nekretninama   |
| 1 | 74.8  | - Ostale poslovne djelatnosti, d. n.  |
| 1 | *     | - računovodstveni i knjigovodstveni poslovi   |
| 1 | *     | - arhitektonsko projektiranje i nadzor  |
| 1 | *     | - izrada nacrtu strojeva i industrijskih postrojenja  |
| 1 | *     | - izrada projekata za kondicioniranje zraka, hlađenje, projekata sanitarne kontrole i kontrole akustičnosti                   |
| 1 | *     | - izvođenje investicijskih radova u inozemstvu  |
| 1 | *     | - trgovinsko zastupanje stranih osoba u prometu   |
| 1 | *     | - istraživačko - razvojne usluge  |
| 1 | *     | - pružanje i korištenje informacija i znanja u privredi (know - how)  |
| 1 | *     | - mjenjački poslovi   |
| 2 | *     | - procjena vrijednosti nekretnina   |

## UPRAVITELJI/LIKVIDATORI:

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

---

SUBJEKT UPISA

---

UPRAVITELJI/LIKVIDATORI:

- 17 Tihomir Zec, OIB: 80723087237  
Osijek, Bogdanovačka Ulica 27  
Poslovna adresa i sjedište: Osijek, Kardinala A. Stepinca 4  
17 - stečajni upravitelj

TEMELJNI KAPITAL:

- 4 7.107.900,00 kuna / 943.380,45 euro (fiksni tečaj konverzije 7.53450)

Napomena:

Iznos temeljnog kapitala informativno je prikazan u euru i ne utječe na prava i obveze društva niti članova društva. Društva su u obvezi temeljni kapital uskladiti sukladno Zakonu o izmjenama Zakona o trgovačkim društvima ("Narodne novine" broj 114/22.).

PRAVNI ODNOSI:

Osnivački akt:

- 1 Statut usvojen dana 23. prosinca 1992. godine. Odlukom Skupštine društva usvojen je novi tekst Statuta usklađen sa Zakonom o trgovačkim društvima dana 08. prosinca 1995. godine.

Statut:

- 2 Odlukom Glavne skupštine od dana 28. travnja 1999. godine izmijenjene su odredbe Statuta u dijelu koji se odnosi na predmet poslovanja - djelatnosti te nadzorni odbor. Pročišćen tekst Statuta dostavljen u zbirku isprava.
- 3 Odlukom Izvanredne Glavne Skupštine društva od 14. studenog 2003. godine izmijenjene su odredbe Statuta u čl. 3. sjedište društva, čl. 6. temeljni kapital, čl. 7. kapital i dionice, brisan je st. 2. čl. 21. odredbe o pozivu na Glavnu skupštinu, čl. 42. st. 1. nadzorni odbor i čl. 50. odredbe o glasilu društva. Pročišćeni tekst Statuta dostavljen je u zbirku isprava.
- 4 Odlukom Glavne skupštine društva od 10. lipnja 2005. godine izmijenjene su odredbe Statuta u čl. 6. temeljni kapital, čl. 7. temeljni kapital i dionice, čl. 46. uprava društva, čl. 47. način zastupanja članova uprave, te je dodan čl. 48a prokura. Pročišćeni tekst Statuta dostavljen je u zbirku isprava.
- 6 Odlukom redovne Glavne skupštine društva od 19. siječnja 2010. godine izmijenjene su odredbe Statuta: članak 7. odredba o temeljnom kapitalu i dionicama, članak 8. odredba o temeljnom kapitalu i dionicama, brisani su članci 10. i 12., odredba o sastojcima i izgledu dionice, te o promijeni vrste i roda dionica, članak 13. odredba o pravu glasa dionica i o pravu na dividendu, brisani su podnaslovi VI, prijenos dionica i VII, zalaganje dionica, te članci 14., 15., 16., 17., 18., 19., 20., 21., 22., 23., 24., 25., 26. i 27., odredbe o prijenosu i raspolaganju dionicama, pravu prvokupa dionica, zalaganju dionica i stjecanju vlastitih dionica, izmijenjen je podnaslov VII, izmijenjen je

IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

SUBJEKT UPISA

PRAVNI ODNOSI:

Statut:

- članak 28. odredba o knjizi dionica, članak 29. odredba o vođenju knjige dionica, članak 32. odredba o sazivanju Glavne skupštine, članak 33. odredba o legitimiranju imatelja dionica i deponiranju dionica prije Glavne skupštine, brisani su članci 52., 53. i 55. odredba o stupanju na snagu Statuta, o prestanku važenja općih akata društva i o usvajanju statuta i članak 56. odredba o izvornicima statuta, gdje se nalaze i o dostupnosti Statuta. Pročišćeni tekst Statuta od 19. siječnja 2010. godine dostavljen je u zbirku isprava.
- 7 Statut društva izmijenjen odlukom Skupštine društva održane dana 28. listopada 2010. godine u članku 37. o upravi društva. Pročišćeni tekst Statuta od 28. listopada 2010. godine dostavljen je u zbirku isprava.
- 15 Odlukom o izmjeni sjedišta i odredbi Statuta od 4. rujna 2017. koju je donio stečajni upravitelj, izmijenjen je temeljni akt Društva – potpuni tekst Statuta Društva TIM 90 d.d. Poreč od 28. listopada 2010. godine, na način da se u istom temeljnom aktu uslijed promjene sjedišta Društva unutar odredbi pod naslovom „TVRTKA SJEDIŠTE I PEČAT DRUŠTVA“ dosadašnji članak 3. o sjedištu Društva mijenja u cijelosti u sadržaju. Potpuni tekst Statuta Društva od dana 4. rujna 2017. dostavljen je u zbirku isprava.

Promjene temeljnog kapitala:

- 3 Odlukom Izvanredne Glavne Skupštine od 17. studenog 2003. godine usklađen je temeljni kapital sa Zakonom o trgovačkim društvima.
- 4 Odlukom Glavne skupštine društva od 10. lipnja 2005. godine smanjen je temeljni kapital sa iznosa od 10.007.400,00 kn za iznos od 2.899.500,00 kn na iznos od 7.107.900,00 kn. Temeljni kapital podjeljen je na 23693 redovnih dionica na ime svaka nominalne vrijednosti 300,00 kn.

Odluke suda: otvaranje stečajnoga postupka

- 12 Trgovački sud u Pazinu donio je Rješenje posl. br. 2 St-919/16-13 od 28. listopada 2016. o otvaranju stečajnog postupka nad dužnikom TIM 90 d.d., Poreč, Vukovarska 19, OIB 63062784520, MBS 040079808.

Ostale odluke:

- 9 FINA, Regionalni centar Zagreb, Nagodbeno vijeće HR03 donijelo je dana 28. veljače 2013. godine Rješenje Klasa: UP-I/110/07/12-01/127, Ur.br:04-06-13-127-17 o otvaranju postupka predstečajne nagodbe nad dužnikom TIM 90 d.d. za graditeljstvo i projektiranje, OIB: 63062784520, Vukovarska 19, Poreč. Za povjerenika predstečajne nagodbe imenovan je Miroslav Borš, Zagreb, Plemićeva 2, OIB: 69665623224.
- 10 Trgovački sud u Rijeci donio je dana 23. srpnja 2013. godine pod posl. br. 7 Stpn-63/13-8 Rješenje o odobrenju sklopljene

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

## PRAVNI ODNOSI:

## Ostale odluke:

predstečajne nagodbe nad dužnikom TIM 90 d. d. za graditeljstvo i projektiranje sa sjedištem u Poreču, Vukovarska 19 (OIB 63062784520).

- 17 Trgovački sud u Pazinu donio je 6. travnja 2022. zaključak posl. br. St-919/2016-324 kojim je naložen upis brisanja razriješenog stečajnog upravitelja i upis novog stečajnog upravitelja stečajnog dužnika TIM 90 d. d. u stečaju, Pula, Koparska ulica - Via Capodistria 37, OIB 63062784520, MBS 040079808.

## OSTALI PODACI:

- 1 Subjekt do sada upisan u reg. ulošku broj 1-1195-00 Trgovačkog suda u Rijeci.

## FINANCIJSKA IZVJEŠĆA:

	Predano	God.	Za razdoblje	Vrsta izvještaja
eu	04.04.22	2021	01.01.21 - 31.12.21	GFI-POD izvještaj

## Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
0001	Tt-95/6464-4	13.06.1997	Trgovački sud u Rijeci
0002	Tt-99/1063-4	15.06.1999	Trgovački sud u Rijeci
0003	Tt-04/241-3	19.02.2004	Trgovački sud u Rijeci
0004	Tt-05/3832-2	10.11.2005	Trgovački sud u Rijeci
0005	Tt-07/2828-2	18.01.2008	Trgovački sud u Pazinu
0006	Tt-10/193-2	19.02.2010	Trgovački sud u Pazinu
0007	Tt-10/5058-5	29.12.2010	Trgovački sud u Pazinu
0008	Tt-12/5716-2	04.10.2012	Trgovački sud u Rijeci
			Stalna služba u Pazinu
0009	Tt-13/1752-2	12.03.2013	Trgovački sud u Rijeci
			Stalna služba u Pazinu
0010	Tt-13/6743-2	27.09.2013	Trgovački sud u Rijeci
			Stalna služba u Pazinu
0011	Tt-15/610-1	28.01.2015	Trgovački sud u Rijeci
			Stalna služba u Pazinu
0012	Tt-16/7830-2	02.11.2016	Trgovački sud u Pazinu
0013	Tt-16/8072-2	21.11.2016	Trgovački sud u Pazinu
0014	Tt-17/3129-2	16.05.2017	Trgovački sud u Pazinu
0015	Tt-17/5368-2	19.09.2017	Trgovački sud u Pazinu
0016	Tt-20/12026-2	15.02.2021	Trgovački sud u Pazinu
0017	Tt-22/3417-2	07.04.2022	Trgovački sud u Pazinu
0018	Tt-22/5614-4	25.07.2022	Trgovački sud u Pazinu
eu	/	30.06.2009	elektronički upis
eu	/	30.06.2010	elektronički upis

## IZVADAK IZ SUDSKOG REGISTRA

## SUBJEKT UPISA

Upise u glavnu knjigu proveli su:

RBU	Tt	Datum	Naziv suda
eu	/	18.04.2014	elektronički upis
eu	/	26.10.2017	elektronički upis
eu	/	30.04.2018	elektronički upis
eu	/	25.04.2019	elektronički upis
eu	/	30.06.2020	elektronički upis
eu	/	30.06.2021	elektronički upis
eu	/	04.04.2022	elektronički upis



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
Pazin, Dršćevka 1

Posl. broj: 4 P-74/18-29

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 Pazinu, po sutkinji Tijani Licul, u pravnoj stvari tužitelja TIM 90 d.d. "u stečaju" Pula, Koparska 37, OIB: 63062784520, zastupanom po stečajnoj upraviteljici Vlasti Majstorović iz Pule, Koparska 37, protiv tuženika TIM 2000 d.o.o. Poreč, Vukovarska 19, OIB: 21848809458, kojeg zastupa punomoćnica Mia Mihovilović, odvjetnica u Zagrebu, radi predaje u posjed, nakon održane glavne i javne rasprave 24. rujna 2019. u nazočnosti zakonske zastupnice tužitelja, punomoćnice tuženika i zakonskog zastupnika tuženika, dana 11. studenog 2019. godine, objavio je i

p r e s u d i o j e

I. Prihvaća se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

"I. Nalaže se tuženiku da u roku od 8 dana preda tužitelju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, i to:

1. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 1. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-1) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 1", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,40 m<sup>2</sup>

2. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 2. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-2) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 2", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,45 m<sup>2</sup>

3. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 3. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-3) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 3", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,40 m<sup>2</sup>

4. 16/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 4. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-4) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 4", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 15,50 m<sup>2</sup>

5. 16/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 5. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-5) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 5", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupno neto površine 16,30 m<sup>2</sup>
6. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 6. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-6) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen znakom "VP 6", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,65 m<sup>2</sup>
7. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 7. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-7) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 7", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,65 m<sup>2</sup>
8. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 8. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-8) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 8", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,70 m<sup>2</sup>
9. 21/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 9. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-9) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 9", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 20,60 m<sup>2</sup>
10. 18/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 10. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-10) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 10", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 18,00 m<sup>2</sup>
11. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 11. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-11) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 11", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>
12. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 12. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-12) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 12", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>
13. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 13. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-13) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 13", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>
14. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 14. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-14) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 14", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,75 m<sup>2</sup>



15. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 15. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-15) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 15", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,70 m<sup>2</sup>

16. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 16. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-16) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 16", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

17. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 17. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-17) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 17", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

18. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 18. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-18) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 18", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

19. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 19. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-19) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 19", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

20. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 20. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-20) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 20", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,05 m<sup>2</sup>

21. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 21. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-21) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 21", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,05 m<sup>2</sup>

22. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 22. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-22) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 22", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,05 m<sup>2</sup>

23. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 23. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-23) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 23", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,05 m<sup>2</sup>

24. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 24. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-24) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 24", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>



25. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 25. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-25) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 25", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

26. 13/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 26. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-26) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 26", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

27. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 27. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-27) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 27", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,05 m<sup>2</sup>

28. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 28. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-28) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 28", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,05 m<sup>2</sup>

29. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 29. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-29) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 29", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,05 m<sup>2</sup>

30. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 30. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-30) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 30", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,05 m<sup>2</sup>

31. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 31. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-31) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 31", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

32. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 32. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-32) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 32", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

33. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 33. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-33) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 33", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,00 m<sup>2</sup>

34. 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 34. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-34) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 34", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,50 m<sup>2</sup>

**35.** 12/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 35. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-35) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 35", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 12,40 m<sup>2</sup>

**36.** 11/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 36. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-36) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VP 36", u naravi **garažno mjesto** u podrumu zgrade, ukupne neto površine 11,50 m<sup>2</sup>

**u naravi 36 garažnih mjesta oznake VP1 do VP36, etaža 1-36, poduložak 1-36**

**37.** 29/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 37. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-37) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VPP G01", u naravi roh bau poslovni prostor nedefinirane namjene u podrumu zgrade, ukupne neto površine 29,28 m<sup>2</sup>, **u naravi VPP G01 pos. prostor podrum**

**38.** 49/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 60. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-60) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VPP 016", u naravi roh bau poslovni prostor nedefinirane namjene u prizemlju zgrade, ukupne neto površine 49,10 m<sup>2</sup>, **u naravi VPP 016 pos. prostor u prizemlju**

**39.** 71/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 63. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-63) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 101", u naravi stan na 1. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, WC-a, loggie te u podrumu zgrade spremišta "VSP 1", ukupne neto reducirane površine 70,58 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 101 stan 1. kat sa spremištem VSP 1**

**40.** 96/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 64. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-64) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 102" u naravi stan na 1. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, izbe, dvije sobe, kupaonice, WC-a, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 42", ukupne neto reducirane površine 96,39 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 102 stan 1. kat sa spremištem u podrumu**

**41.** 54/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 65. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-65) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 103", u naravi stan na 1. katu zgrade koji se sastoji od dnevnog boravka + kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 5", ukupne neto reducirane površine 54,11 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 103 stan 1. kat sa spremištem VSP 5**

**42.** 54/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 66. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-66) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom

"VS 104", u naravi stan na 1. katu zgrade, koji se sastoji od dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaoalice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 25", ukupne neto reducirane površine 54,08 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 104 stan 1. kat sa spremištem VSP 25**

**43.** 89/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 67. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-67) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 105" u naravi stan na 1. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaoalice, WC-a, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 10", ukupne neto reducirane površine 88,81 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 105 stan 1. kat sa spremištem VSP 10**

**44.** 72/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 68. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-68) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 106", u naravi stan na 1. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaoalice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 38", ukupne neto reducirane površine 72,20 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 106 stan 1. kat sa spremištem VSP 38**

**45.** 45/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 70. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-70) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 108", u naravi stan na 1. katu zgrada koji se sastoji od hodnika-predprostra, dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaoalice, loggie te u podrumu zgrade spremišta "VSP 2", ukupne neto reducirane površine 44,63 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 108 stan 1. kat sa spremištem u podrumu**

**46.** 78/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 71. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-71) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 109", u naravi stan na 1. katu zgrade koji se sastoji od dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaoalice, dvije loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 20", ukupne neto reducirane površine 78,44 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 109 stan 1. kat sa spremištem VSP 20**

**47.** 36/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 76. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-76) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VPP 105", u naravi roh bau poslovni prostor nedefinirane namjene na 1. katu zgrade, ukupne neto površine 36,00 m<sup>2</sup>, **u naravi VPP105 pos. prostor I kat**

**48.** 37/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 79. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-79) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VPP 109", u naravi roh bau poslovni prostor nedefinirane namjene na 1. katu zgrade, ukupne neto površine 37,27 m<sup>2</sup>, **u naravi VPP 109 pos. prostor I kat**

**50.** 55/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 84. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-84) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 203", u naravi stan na 2. katu zgrade koji se sastoji od dnevnog boravka+kuhinje, sobe,

kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 24", ukune neto reducirane površine 55,13 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 203 stan 2. kat sa spremištem VSP 24**

**51.** 89/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 86. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-86) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 205", u naravi stan na 2. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, WC-a, predprostora, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP35", ukupne neto reducirane površine 89,05 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 205 stan 2. kat sa spremištem VSP 35**

**52.** 72/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 87. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-87) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 206", u naravi stan na 2. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 6", ukupno neto reducirane površine 72,08 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 206 stan 2. kat sa spremištem VSP 6**

**53.** 78/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 88. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-88) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 207", u naravi stan na 2. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, WC-a, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 27", ukupne neto reducirane površine 77,90 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 207 stan 2. kat sa spremištem u podrumu**

**54.** 53/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 89. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-89) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 208", u naravi stan na 2. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 29", ukupne neto reducirane površine 53,50 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 208, stan 2. kat sa spremištem VSP 29**

**55.** 54/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 90. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-90) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 209", u naravi stan na 2. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 8", ukupne neto reducirane površine 54,40 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 209 stan 2. kat sa spremištem VSP 8**

**56.** 44/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 91. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-91) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 210", u naravi stan na 2. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 26", ukupne neto reducirane površine 44,32 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 210 stan 2. kat sa spremištem VSP 26**

**57.** 79/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 92. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-92) s kojim je povezano



pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 211", u naravi stan na 2. katu zgrade koji se sastoji od dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, dvije loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 17", ukupne neto reducirane površine 78,79 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 211 stan 2. kat a spremištem VSP 17**

**58.** 85/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 95. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-95) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 214", u naravi stan na 2. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, WC-a, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 37", ukupne neto reducirane površine 84,86 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 214 stan 2. kat sa spremištem u podrumu**

**59.** 55/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 96. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-96) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 215", u naravi stan na 2. katu, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 18", ukupne neto reducirane površine 54,84 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 215 stan 2. kat sa spremištem VSP 18**

**60.** 71/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 97. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-97) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 301", u naravi stan na 3. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, WC-a, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 34", ukupne neto reducirane površine 70,55 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 301 stan 3. kat sa spremištem VSP 24**

**61.** 96/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 98. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-98) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 302", u naravi stan na 3. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, izbe, dvije sobe, kupaonice, WC-a, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 32", ukupne neto reducirane površine 95,84 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 302 stan sa spremištem VSP 32**

**62.** 55/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 99. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-99) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 303", u naravi stan na 3. katu zgrade koji se sastoji od dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 7", ukupne neto reducirane površine 54,91 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 303 stan 3. kat sa spremištem VSP 7**

**63.** 89/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 101. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-101) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 305", u naravi stan na 3. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, WC-a, predprostora, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP13", ukupne neto reducirane površine 89,26 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 305 stan 3. kat sa spremištem VSP 13**

64. 72/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 102. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-102) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 306", u naravi stan na 3. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 28", ukupne neto reducirane površine 72,55 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 306 stan 3. kat sa spremištem VSP 28**

65. 77/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 103. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-103) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 307", u naravi stan na 3. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, kupaonice, WC-a, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 4", ukupne neto reducirane površine 77,16 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 307 stan 3. kat sa spremištem VSP 4**

66. 61/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 104. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-104) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 308", u naravi stan na 3. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta i garažnom mjestu "VSP+P2", ukupne neto reducirane površine 60,61 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 308 stan 3. kat sa spremištem i garažnim mjestom VSP+P2**

67. 84/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 107. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-107) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 311", u naravi stan na 3. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, WC-a, kupaonice, izbe, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 11", ukupne neto reducirane površine 84,13 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 311 stan 3. kat sa spremištem VSP 11**

68. 84/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 108. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-108) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 312", u naravi stan na 3. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, WC-a, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 33", ukupne neto reducirane površine 84,25 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 312 stan sa spremištem VSP 33**

69. 55/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 109. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-109) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 313", u naravi stan na 3. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 3", ukupne neto reducirane površine 55,02 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 313 stan 3. kat sa spremištem VSP 3**

70. 172/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 111. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-111) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom

"VS 404", u naravi stan na 4. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka, kuhinje, četiri sobe, dvije kupaonice, WC-a, spremišta, terase, te u podrumu zgrade spremišta igaražnog mjesta "VSP+P1", ukupne neto reducirane površine 171,60 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 404 stan 4. kat sa spremištem i garažnim mjestom VSP+P1**

71. 104/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 112. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-112) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 405", u naravi stan na 4. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka+kuhinje, predprostora, tri sobe, kupaonice, WC-a, dvije loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 31", ukupne neto reducirane površine 103,97 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 405 stan 4. kat sa spremištem VSP 31**

72. 84/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 113. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-113) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 406", u naravi stan na 4. katu zgrade, koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, dvije sobe, WC-a, kupaonice, izbe, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 12", ukupne neto reducirane površine 84,22 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 406 stan 4. kat sa spremištem VSP 12**

73. dio kč.br. 1205/3 ZGR. oranica površine 977 m<sup>2</sup> i kč.br. 1205/6 ZGR. oranica površine 29 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. 9611, k.o. Pula, u naravi **22 garažna mjesta** u zgradi u Vrtlarskoj 2 sagrađenoj na kč.br. 1205/3 ZGR i 1205/6 ZGR, **M 105 stan sa spremištem MSP 13** u neupisanoj stambenoj zgradi na kč.br. 1205/3 ZGR. i 1205/6 ZGR, i **M 406 stan sa spremištem** u neupisanoj stambenoj zgradi na kč.br. 1205/3 ZGR. i 1205/6 ZGR.

II. Odbija se tužbeni zahtjev u dijelu koji glasi:

"I. Nalaže se tuženiku da u roku od 8 dana preda tužitelju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, i to:

49. 96/5315 suvlasničkog dijela nekretnine kč.br. 1205/4 ZGR. zgrada mješovite uporabe, Vrtlarska ulica 6, dvorište površine 2234 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 18306, k.o. Pula, a koji se sastoji od 83. suvlasničkog dijela (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-83) s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom "VS 202", u naravi stan na 2. katu zgrade koji se sastoji od hodnika-predprostora, dnevnog boravka+kuhinje, izbe, dvije sobe, kupaonice, WC-a, loggie, te u podrumu zgrade spremišta "VSP 14", ukupne neto reducirane površine 95,60 m<sup>2</sup>, **u naravi VS 202 stan 2. kat sa spremištem u podrumu"**

III. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi parnični trošak u iznosu od 600,00 kn, u roku od 8 dana.

#### Obrazloženje

Tužitelj je 08. ožujka 2018. godine podnio tužbu protiv tuženika radi predaje u posjed.

U tužbi navodi da je tuženik temeljem dva ugovora o zakupu, i njihova aneksa, imao u zakupu nekretnine u vlasništvu tužitelja i to 4 poslovna prostora te 48 garažnih mjesta. Budući



su ti ugovori o zakupu istekli, stečajna upraviteljica je 17.07.2017. tuženiku uputila zahtjev da joj preda u posjed nekretnine koje su bile predmetom tih ugovora. Navedeni dopis tuženik je primio 27.07.2017. godine.

Tuženik je temeljem trećeg ugovora o zakupu i njegovih aneksa imao u zakupu nekretnine tužitelja i to ukupno 34 stana. Tužitelj je 23.08.2017. uputio tuženiku dopis sa zahtjevom da ispuni svoje ugovorne obveze jer će u protivnom raskinuti ugovor o zakupu zajedno sa pripadajućim aneksima. Tuženik je taj dopis zaprimio 04.09.2017. Tuženik nije postupio po pozivu tužitelja i nije izmirio niti najmanji dio svojih ugovornih obveza te je tužitelj dana 27.09.2017. tuženiku uputio izjavu o raskidu ugovora i pozvao ga da preda sve nekretnine u roku od 8 dana. Budući tuženik taj dopis nije primio, tužitelj je 13.10.2017. tuženiku ponovno poslao dopis od 27.09.2017. a koji je dopis tuženik primio 19.10.2017.

Tuženik nije postupio po pozivu tužitelja premda su učinci raskida ugovora nastupili 27.10.2017. te odbija predati posjed nekretnina koje su nedvojbeno vlasništvo tužitelja, pa tužitelj podnaša tužbu i predlaže da sud donese presudu kojom će tuženiku naložiti predaju u posjed svih u tužbi navedenih nekretnina.

Tužbeni zahtjev, onako kako je naveden u izreci, specificiran je u podnesku od 20. studenog 2018. godine (list 92 do 105 spisa).

U odgovoru na tužbu tuženik je osporio tužbeni zahtjev u cijelosti.

Tuženik ističe da se nalazi u poštenom posjedu svih nekretnina obuhvaćenim tužbenim zahtjevom obzirom se sukladno čl. 18. st. 5. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima poštenje posjeda predmnijeva i suprotno se mora dokazati. Tuženik je na svim nekretninama obuhvaćenim tužbenim zahtjevom sačinio veća ulaganja te sukladno navedenom zakonu ima pravo na naknadu za učinjena ulaganja, a sukladno čl. 164. st. 2. istog zakona ima pravo i na retenciju odnosno pravo zadržanja dok mu se ne naknade nužni i korisni troškovi. Sukladno čl. 75. Zakona o obveznim odnosima ima i status založnog vjerovnika na predmetima koje drži u posjedu. Radi navedenog, tuženik je zatražio i izradio elaborat o ulaganju u predmetne nekretnine koje je izradio stalni sudski vještak Marijan Brnić, a koja ulaganja iznose 1.428.743,80 kn. Ističe i da osim navedenih ulaganja kontinuirano održava predmetne nekretnine te po potrebi viši i daljnja ulaganja i popravke.

Nadalje, pravo zadržanja ili pridržaja je ovlaštenje osobe vjerovnika da dužnikovu stvar koja se nalazi u vjerovnikovim rukama zadrži dok mu ne bude isplaćeno potraživanje, a u slučaju da vjerovnikovo potraživanje ne bude isplaćeno onda on ima pravo namiriti se iz vrijednosti zadržane stvari. Temeljem čl. 152. Stečajnog zakona s razlučnim vjerovnicima su izjednačeni vjerovnici koji na nekom predmetu stečajne mase imaju kakvo založno pravo koje nije upisano u javnu knjigu te imaju pravo na odvojeno namirenje svoje tražbine, kamata i troškova iz vrijednosti založnog predmeta.

Kako je prethodno također navedeno, Zakon o obveznim odnosima, u čl. 73. do 75. uređuje pravo zadržanja te određuje da vjerovnika dospelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati ju dok mu ne bude isplaćeno potraživanje.

Jasno je navedeno i u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Rev-933/00 od 29.01.2002., da sukladno odredbi čl. 286. st. 1. Zakona o obveznim odnosima vjerovnik dospelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok

mu ne bude isplaćeno potraživanje. Kako tom zakonskom odredbom pravo zadržanja nije ograničeno samo na držanje pokretnih stvari, valja zaključiti da se pravo zadržanja može vršiti i uz držanje dužnikove nekretnine.

Sukladno čl. 163. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed).

Prema odluci Vrhovnog suda Hrvatske, Rev-829/87 od 29.07.1987. najmoprimac može zadržati (pravo zadržanja) stan (zgradu) koja je vlasništvo najmodavca dok mu ne bude isplaćena tražbina s naslova izvršenih ulaganja u stan.

Budući da se nad tužiteljem provodi stečajni postupak postoji opravdana sumnja od strane tuženika, da će takva ulaganja ikada biti naknađena, pa su u tom smjeru i vođeni razgovori i sa bivšim stečajnim upraviteljem kako bi se dogovorio modus isplate odnosno naknada na ime izvršenih ulaganja.

Tuženik opreza radi također ističe da tužitelj nije ničim dokazao pravo vlasništva na predmetnim nekretninama sukladno čl. 162. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a sve zbog činjenice što se na navedenim nekretninama provodi i ovršni postupak.

Nadalje, da bi tužitelj, ukoliko je uopće vlasnik, uspio sa tužbenim zahtjevom za predaju u posjed stvari, potrebno je da se stvar u posjedu tuženika nalazi u vrijeme donošenja presude, a kako je razvidno da se provodi ovršni postupak na predmetnim nekretninama, upitno je tko će uopće biti vlasnici predmetnih nekretnina, te tko će biti u posjedu predmetnih nekretnina.

Tuženik osporava sve navode tužitelja vezano za ugovore o zakupu, trajanje istih te način raskida.

Predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev u cijelosti.

Očitujući se na navode iz odgovora na tužbu tužitelj ističe da činjenica što se na nekretninama provodi ovršni postupak ne utječe na pravo vlasništva, a koje se utvrđuje isključivo temeljem stanja u zemljišnim knjigama. Niti sam tuženik ne osporava da je tužitelj u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik predmetnih nekretnina. Tvrdnja tuženika kako je upitno tko će biti vlasnik nekretnina u vrijeme donošenja presude pa je radi toga nemoguće donijeti presudu nije točna. Naime, tužba tužitelja se odnosi na predaju u posjed nekretnina koje su u trenutku podnošenja tužbe u zemljišnim knjigama bile upisane kao njegovo vlasništvo i dokle god bude takva situacija on će imati aktivnu legitimaciju za vođenje postupka. Po logici tuženika niti jedna tužba za predaju u posjed ne bi bila moguća jer se nikada ne može, u trenutku podnošenja tužbe, sa sigurnošću znati u čijem će vlasništvu nekretnine biti u trenutku donošenja presude.

Isto tako, neosnovani su navodi tuženika o načinu raskida ugovora od strane tužitelja. Tužitelj je ugovor o zakupu raskinuo u skladu sa odredbama Zakona o obveznim odnosima i Zakona o zakupu i kupoprodaji poslovnih prostora iz 2015.

Glede pozivanja tuženika u odgovoru na tužbu na odredbe čl. 152. Stečajnog zakona tužitelj navodi da tuženik svoje navodno potraživanje nije nikada ni na koji način prijavio u stečajnom postupku koji se provodi nad tužiteljem pa stoga nije ni stečajni vjerovnik, niti

vjerovnik stečajne mase, a također ne može biti niti razlučni vjerovnik jer za razliku od razlučnih vjerovnika čije je pravo upisano u zemljišnim knjigama te se može utvrditi bez obzira na prijavu u stečajnom postupku ili obavijest o razlučnom pravu, razlučni vjerovnici čije pravo nije upisano u javnoj knjizi dužni su svoje razlučno pravo prijaviti u stečajnom postupku kako bi se isto moglo utvrditi.

No, čak i kada bi tuženik bio u pravu što se tiče razlučnog prava, isto mu ni u kojem slučaju ne daje pravo na retenciju već isključivo pravo na odvojeno namirenje sukladno odredbama čl. 151. SZ-a. Dakle, tuženik se poziva na odredbe koje njegov posjed nekretnina čine nezakonitim jer mu te iste odredbe omogućuju eventualno namirenje njegovih potraživanja iz vrijednosti nekretnine na kojoj postoji razlučno pravo, a nakon njezine prodaje u ovršnom ili stečajnom postupku.

U nastavku postupka, tuženik navodi da ne osporava pravo vlasništva tužitelja u trenutku pokretanja ovog postupka, ali ponovno ističe da se trenutno provodi ovršni postupak nad predmetnim nekretninama radi čega je ovaj postupak potpuno pravno promašen i irelevantan.

Isto tako smatra da su svi navodi tužitelja kojim se osporava tuženikovo pravo na retenciju potpuno promašeni. Tuženik je na svim nekretninama obuhvaćenim tužbenim zahtjevom sačinio veća ulaganja te sukladno ZV ima pravo na naknadu za učinjena ulaganja, a sukladno čl. 164. st. 2. ima pravo i na retenciju odnosno pravo da zadrži stvari dok mu se ne naknade nužni i korisni troškovi odnosno sukladno čl. 75. ZOO-a ima status založnog vjerovnika na predmetima koje drži u postupku.

Isto tako smatra da su navodi tužitelja da je tuženik izvršena ulaganja trebao prijaviti u stečajnom postupku irelevantni i u suprotnosti sa ZV-om.

Što se tiče tuženikovih navoda da ima pravo na naknadu za učinjena ulaganja sukladno čl. 164. st. 2. ZV tužitelj smatra da bi takvo pravo tuženik eventualno imao za ulaganja učinjena nakon otvaranja stečajnog postupka budući su sva ulaganja prije otvaranja stečajnog postupka predmet prijave potraživanja u stečajnom postupku. Međutim, tuženik je previdio odredbu čl. 5. istog članka kojoj je određeno kako će se vrijednost plodova i drugih koristi koje je posjednik imao od stvari odbiti od troškova koje posjednik osnovano traži. Iz navoda tuženika proizlazi kako je on ulaganja u predmetne nekretnine vršio isključivo iz samaritanskih pobuda te da iz istih nije dobivao nikakve koristi. Međutim, tuženik cijelo vrijeme iznajmljuje većinu stanova koji se nalaze u nekretninama koje tuženik protupravno drži u posjedu te korist koju time ostvaruje (najamnina za stanove) višestruko prelazi sve troškove koje ima za eventualna ulaganja u te iste nekretnine.

Tužitelj također naglašava kako tuženik od primitka raskida ugovora nije više poštenu posjednik te se na njega primjenjuju odredbe čl. 165. ZV-a, a stavkom 4. tog članka je određeno kako nepošteni posjednik nije ovlašten zadržati stvar dok mu ne budu naknađeni troškovi za koje traži naknadu, nego stvar mora predati bez odgode čak i u slučaju da su njegovi troškovi veći od ostvarene koristi, što ovdje nipošto nije slučaj.

Proveden je dokazni postupak u kojem je izvršen uvid u stečajni spis St-919/16, ugovore o zakupu i anekse ugovora o zakupu na listu 5-15 spisa, 18-32 spisa, zahtjev za predaju u posjed sa povratnicom na listu 16-17 spisa, zahtjev za ispunjenje obveze sa povratnicom na listu 33-34, izjave o raskidu ugovora sa povratnicom na listu 35-38 spisa, elaborat na listu 57-81 spisa,

povijesni izvod iz sudskog registra na listu 106-17, 108-112, zk izvatke na listu 113-269 spisa, dopis i očitovanje na listu 287-289, izvode iz poslovnih knjiga vodovod pula 290-306 spisa, elaborat na listu 311 do 348 te je proveden dokaz saslušanjem zakonskog zastupnika tuženika.

Tužitelj tužbom traži od tuženika predaju u posjed u tužbi određeno navedenih nekretnina čiji posjed je tuženik stekao po osnovi više ugovora o zakupu, koji su prestali.

Odredbom čl. 161. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 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, 152/14, dalje: ZV), propisano je da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.

Stečaj nad tužiteljem otvoren je rješenjem posl. broj: St-919/16 od 28. listopada 2016. godine.

Tužitelj Tim 90 d.d. kao zakupodavac i tuženik TIM 2000 d.o.o. kao zakupoprimalac sklopili su 24. svibnja 2011. godine ugovor o zakupu dva poslovna prostora u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/4, ZGR, k.o. Pula, i to jedan na prvom katu zgrade, površine 36,00 m<sup>2</sup>, oznake VPP 105, 76. etaža (76. poduložak) i drugi u podrumu, površine 29,28 m<sup>2</sup>, oznake VPP G01, 37. etaža (37. poduložak). Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme do 24.05.2012. Aneksom tog ugovora od 01.11.2011. zakup je proširen na još jedan poslovni prostor na prvom katu, površine 37,27 m<sup>2</sup>, oznake VPP 109, 79. etaža (79. poduložak) te je rok zakupa za sve poslovne prostore produžen do 24.07.2013. Aneksom II tog istog ugovora zakup je proširen na četvrti poslovni prostor u prizemlju zgrade, ukupne površine 49,10 m<sup>2</sup>, oznake VPP 016, etaža 60. (poduložak 60.) te 100 m<sup>2</sup> dvorišnog prostora sa sjeverne i istočne strane. Rok zakupa za sve poslovne prostore je produžen do 24.07.2016. (ugovori i aneksi na listu 5 do 11 spisa).

Radi se o nekretninama pobliže opisanim u točkama 37., 38., 47. i 48. tužbenog zahtjeva.

Tužitelj Tim 90 d.d. kao zakupodavac i tuženik TIM 2000 d.o.o. kao zakupoprimalac sklopili su 01. srpnja 2011. godine ugovor o zakupu 36 garaža koje se nalaze u zgradi označenoj kao k.č. 1205/4 zgr, k.o. Pula, oznake VP 1 do 36, a koje se vode kao 1. do 36. etaža (1. do 36. poduložak) i 22 garaže u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/3 zgr i k.č. 1205/6 zgr, na rok do 01. srpnja 2012. godine. Aneksom tog ugovora od 15. lipnja 2012. godine zakup je produljen do 01.07.2016. (ugovori i aneks na listu 12 do 15 spisa).

Radi se o nekretninama pobliže opisanim u točkama 1. do 36. i točki 73. tužbenog zahtjeva.

U odnosu na 4 poslovna prostora tužitelj tvrdi da je ugovor prestao protekom vremena 24.07.2016., a u odnosu na 58 garažna mjesta 01.07.2016.

Na ugovorni odnos zakupa primjenjuju se odredbe Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora (Narodne novine broj 91/96, 127/97, 174/04, 38/09, 125/11, dalje: ZZPPP) obzirom su osnovni ugovori sklopljeni za vrijeme važenja tog zakona.

Odredbom čl. 23. st. 1. ZZPPP propisano je da ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen. Ovdje nema mjesta primjeni čl. 546. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, dalje: ZOO) o prešutnoj obnovi zakupa (Vrhovni sud Republike Hrvatske, posl.

broj. Rev-420/10). Naime, ZZPPP je *lex specialis* u odnosu na ZOO, i njime je cjelovito uređeno pitanje prestanka zakupa poslovnog prostora pa na odnose u svezi tog pitanja nema mjesta supsidijarnoj primjeni općih propisa obveznog prava u zakupu, pa tako niti primjeni odredbe čl. 546. st.1 ZOO-a prema kojoj odredbi kad nakon proteka vremena za koje je ugovor o zakupu bio sklopljen zakupac produži upotrebljavati stvar, a zakupodavac se tome ne protivi, smatra se da je sklopljen novi ugovor o zakupu neodređenog trajanja, pod istim uvjetima kao i prethodni.

U konkretnom slučaju, u oba ugovora, kao i u njihovim aneksima, navedeno je trajanje ugovora, i u svakom ugovoru i aneksu (kojim je produživano trajanje zakupnog odnosa) predviđa se sklapanje novog ugovora o zakupu ako se stranke oko toga suglase. Dakle, ne samo da pravni propis ne predviđa prešutno obnavljanje ugovora na određeno vrijeme nego to nisu predvidjele niti stranke. Upravo suprotno, stranke su ugovorile da će se po isteku roka na koji je ugovor o zakupu sklopljen, ako stranke budu željele produžiti ugovorni odnos, sklopiti novi ugovor, a što su i činile od određenog trenutka.

Radi navedenog, sud utvrđuje da nije došlo do prešutne obnove ugovora o zakupu i da je ugovor o zakupu od 24. svibnja 2011. (osnovni), koji se odnosio na 4 poslovna prostora, prestao protekom vremena 24.07.2016., a ugovor o zakupu od 01. srpnja 2011. (osnovni), koji se odnosi na 58 garažna mjesta, prestao također protekom vremena 01.07.2016. Dakle, oba ugovora prestala su prije nego je otvoren stečajni postupak nad tužiteljem.

Odredbom čl. 162. st. 1. ZV-a propisano je da bi u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom ostvario svoje pravo da, od osobe koja posjeduje njegovu stvar, zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovu posjedu.

Vlasništvo tužitelja proizlazi iz priložnih zemljišnoknjižnih izvadaka pri čemu se 36 garaža nalazi u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/4 zgr, k.o. Pula, u odnosu na koju je provedeno etažiranje, i svaka garaža čini određenu etažu 1. do 36., a preostale 22 garaže se nalaze u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/3 i k.č. 1205/6, k.o. Pula, u odnosu na koje nije provedeno etažiranje. Sve spomenute etaže, kao i k.č. 1205/3 i k.č. 1205/6, k.o. Pula, u zemljišnim knjigama vode se kao vlasništvo tužitelja.

4 poslovna prostora, nalaze se u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/4 zgr, k.o. Pula, koja je etažirana, svaki poslovni prostor čini određenu etažu, i to 37., 60., 76. i 79., a koje se vode u zemljišnim knjigama kao vlasništvo tužitelja.

Vlasništvo tužitelja ne osporava ni tuženik osim što ističe da je u odnosu na sve nekretnine tužitelja u tijeku ovršni postupak pa se ne zna tko će u trenutku donošenja presude biti vlasnik, a radi čega smatra da dovršetak ovršnog postupka predstavlja prethodno pitanje za ovaj postupak, pa bi istoga trebalo prekinuti do okončanja prethodnog postupka.

Stečajni upravitelj ne osporava da je protiv tužitelja, u odnosu na predmetne nekretnine, u tijeku ovršni postupak, no isto smatra irelevantnim za ovaj postupak.

Sud se slaže sa stečajnim upraviteljem, i također smatra da je ovršni postupak koji je u tijeku irelevantna za ovaj postupak. Sud je temeljem podataka iz zemljišnih knjiga utvrdio da je tužitelj vlasnik predmetnih nekretnina, a ovršni postupak nije od utjecaja na tužiteljevo pravo vlasništva, barem ne za sada, jer u zemljišnim knjigama nema zabilješke rješenja o dosudi. Da



se u tijeku ovog postupka (ili do pravomoćnosti odluke) izmijeni vlasništvo u zemljišnim knjigama to bi bilo od utjecala na provedbu ove odluke, ali ne i na osnovanost tužbenog zahtjeva.

Što se tiče posjeda i identiteta nekretnina, zakonski zastupnik tuženika u svom iskazu nije osporio da ima u posjedu dijelove nekretnina koje su obuhvaćene ugovorima. Punomoćnica tuženika u nekoliko je navrata osporila da bi tuženik bio u posjedu predmetnih nekretnina, no sud je mišljenja da je to osporavanje paušalno, posebno obzirom na iskaz zakonskog zastupnika tuženika. Naime, obzirom na veliki broj određenih dijelova nekretnina razumljivo je da tuženik ne može određeno iskazivati o kojim se nekretninama radi sukladno podacima iz zemljišnih knjiga, međutim zakonski je zastupnik tuženika, a ranije i tužitelj, na pitanja u vezi posjeda izričito odgovarao da je tuženik u posjedu nekretnina koje su navedene u ugovorima, da su to bile nekretnine koje su se mogle staviti u funkciju i koje je on u konačnici stavio u funkciju i dalje iznajmljivao. Stoga, po stavu ovoga suda, nema sumnje da su nekretnine koje su predmet tužbenog zahtjeva, a koje su sve nekretnine navedene u ugovorima o zakupu, nekretnine koje tuženik drži u posjedu. Njegov posjed je posredan jer je nekretnine dalje iznajmljivao, međutim kao posredan posjednik isti je pasivno legitimiran u ovoj parnici.

Stečajna upraviteljica je dopisom od 17.07.2017. kojeg je tuženik primio 27.07.2017., pozvala tuženika da joj preda predmetne nekretnine zbog prestanka ugovora no tuženik to nije dobrovoljno učinio, ni u ostavljenom roku, ni do dana donošenje ove odluke.

Dakle, tužitelj je vlasnik opisana 4 poslovna prostora i 58 garažna mjesta, tuženik je u posjedu i poslovnih prostora i garažnih mjesta, taj je posjed stekao po osnovi ugovora o zakupu koji su prestali obzirom na što isti nije više ovlašten posjedovati te poslovne prostore i garažna mjesta, pa tužitelj osnovano traži predaju u posjed tih poslovnih prostora i garažnih mjesta, sve temeljem čl. 161. i čl. 162. ZV-a.

Tuženik nije dokazao postojanje niti jednog prava koje bi ga ovlastilo da posjeduje predmetne nekretnine sukladno čl. 163. ZV-a.

U vezi tih nekretnina, tuženik je istaknuo prigovor zadržanja sukladno čl. 164. st. 2. ZV-a. Tvrdi da je u nekretnine ulagao te da po toj osnovi ima pravo na nužne i korisne troškove, a da dok mu se isti ne nadoknade ima pravo zadržanja.

Međutim, potrebno je razlikovati učinke prava zadržanja kad je nad vlasnikom stvari glede koje se to pravo ostvaruje otvoren stečajni postupak u odnosu na situaciju kada taj postupak nije otvoren (ni pokrenut).

U situacijama kada stečajni postupak nije otvoren pravo zadržanja ima učinak sukladno čl. 164. st. 2. ZV tj. pošten posjednik ima pravo zadržati i ne vratiti stvar dok mu se ne naknade nužni i korisni troškovi. U takvim situacijama potrebno je utvrditi da li je posjednik imao nužne i korisne troškove, koji su i koliki je njihov iznos, i predati stvar vlasniku tek nakon što naknadi poštenom posjedniku te troškove. To je ono pravo koje tuženik u ovom postupku tvrdi da ima. Sukladno čl. 165. st. 3. i st. 4. ZV-a nepošteni posjednik ima pravo na naknadu samo nužnih troškova, ako bi ti troškovi bili nužni i za vlasnika, ali nema pravo zadržanja.

Međutim, nad dužnikom je otvoren stečajni postupak radi čega je učinak prava zadržanja drugačiji. Naime, sukladno čl. 152. st. 1. t. 2. i 3. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/15, 104/17, dalje: SZ) osobe koje imaju pravo zadržanja nekog predmeta, jer su nešto

upotrijebili u korist tog predmeta, u mjeri u kojoj njihova tražbina po toj osnovi ne prelazi još postojeću korist, kao i osobe koje pravo zadržanja imaju na temelju zakona, imaju položaj razlučnih vjerovnika tj. imaju pravo na odvojeno namirenje iz vrijednosti tog predmeta pod uvjetom da su o tome pravodobno obavijestili dužnika.

Dakle, i ako se uzme da je tuženikovo pravo zadržanja iz čl. 164. st. 2. ZV-a osnovano (uz napomenu da sud ovdje nije navedeno utvrđivao niti utvrdio) to tuženik sada ne može ostvarivati to pravo na način da zadrži stvar (nekretnine tužitelja) dok mu se ne nadoknade nužni i koristni troškovi jer je nad tužiteljem kao vlasnikom nekretnina otvoren stečajni postupak pa se to pravo zadržanja pretvara u pravo na odvojeno namirenje iz vrijednosti te stvari. Radi navedenog, kako tuženik svoje pravo zadržanja ne bi mogao ostvarivati u ovom postupku čak i da je osnovano to sud nije posebno utvrđivao okolnosti vezane za to pravo. Učinci tog prava koje uslijed otvaranja stečajnog postupka djeluju u odnosu na tuženika mogu se ostvarivati samo u stečajnom postupku, a ako tuženiku to pravo tamo bude osporeno onda će isto ostvarivati u posebnoj parnici, po uputi stečajnog suca.

Ovdje sud posebno ukazuje, kako je tuženik nepošteni posjednik od isteka ugovora, pa za sve troškove koji su učinjeni nakon toga nema pravo zadržanja već eventualno pravo na naknadu samo nužnih troškova (i to onih koji bi bili nužni i vlasniku).

Da li bi se neki od tih troškova, koji su nastali nakon otvaranja stečajnog postupka, mogli tražiti kao troškovi stečajne mase pitanje je koje je potrebno raspraviti unutar stečajnog postupka, vodeći računa na poštenje tuženika kao posjednika.

Nadalje, tužitelj Tim 90 d.d. kao zakupodavac i tuženik TIM 2000 d.o.o. kao zakupoprimalac sklopili su 29. lipnja 2011. godine Ugovor o zakupu 12 stanova koji se nalaze u zgradama sagrađenim na k.č. 1205/3 zgr i k.č. 1205/6 te k.č. 1205/4 zgr, sve k.o. Pula, na rok do 01.07.2012. Aneksom tog ugovora od 15. studenog 2011. godine ugovor je proširen na još jedan stan. Aneksom II od 01.01.2012. ugovor je proširen na još 15 stanova u istim zgradama, te je ugovor za sve stanove, ukupno 28, produljen do 31.12.2018. Aneksom III ugovor je proširen na još 6 stana, sada ukupno 34 (ugovori na listu 18 do 32 spisa).

Zbog neispunjenja ugovornih obveza – plaćanja zakupnine stečajna upraviteljica je dopisom od 23.08.2017. pozvala tuženika na ispunjenje obveze u roku od 8 dana uz upozorenje da će u protivnom raskinuti ugovor o zakupu. Navedeni dopis tuženik je primio 04.09.2018. (povratnica na listu 34 spisa). Kako tuženik nije postupio po traženju tužitelja to je isti dopisom od 27.09.2018. (list 37 spisa) raskinuo ugovor o zakupu i ukupno tri njegova aneksa, a koji se odnose na 34 stana, te je pozvao tuženika da u roku od 8 dana preda te stanove. Taj je dopis tuženik primio 09.10.2017. (povratnica na listu 38 spisa). Stanove nije predao u posjed tuženiku.

Predmet ovih ugovora su 32 stana koja se nalaze u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/4 zgr, k.o. Pula, u odnosu na koju je provedeno etažiranje, a koji su pobliže navedeni u točkama 39. do 46. i 49. do 72., te dva stana u zgradi na k.č. 1205/3 zgr i k.č. 1205/6 zgr, k.o. Pula, u odnosu na koju nije provedeno etažiranje, a koja su opisano navedena kao M 105 stan sa spremište MSP 13 i M 406 stan sa spremište. Svi stanovi navedeni u ugovorima predmet su tužbenog zahtjeva, osim stana označenog kao VS 201, poduložak 82., koji nije predmet tužbenog zahtjeva (aneks II). S druge strane, tužbenim zahtjevom je obuhvaćen VS 202, poduložak 83., no taj stan nije predmet sklopljenih ugovora.



Ugovor o zakupu i aneksi, koji se odnose na stanove, sklopljeni su na određeno vrijeme do 31.12.2018. no stečajna upraviteljica je istoga otkazala ranije, zbog neplaćanja zakupnine, a što predstavlja razlog za otkazom ugovora sukladno čl. 27. st. 1. t. 2. ZZPPP-a, a kojim je propisano pravo na otkaz ugovora ako za zakupnik ne plati dospjelu zakupninu u roku od petnaest dana od dana priopćenja pisane opomene zakupodavca.

Stečajna upraviteljica je tuženiku kao zakupniku poslala dopis od dana 23.08.2017. (list 33 spisa) da plati zakupninu za nekretnine koje su predmet ugovora o zakupu. Taj dopis tuženik je primio 04.09.2019. (list 34 spisa). Tuženik je taj dopis primio, iako na dostavnici nije njegov potpis, no zakonski zastupnik tuženika je u svom iskazu objasnio da se tuženiku dostava obavlja putem pretinca u poštanskom uredu, no da on poštu nije preuzimao. Od tuda potpis i pečat "opunomoćenik" na dostavnici. U svakom slučaju, u odnosu na tuženika dostava je uredna.

Tuženik nije osporio da nije plaćao odnosno platio zakupninu.

Nakon toga, dopisom od 27.09.2017. (list 35 spisa), a kojeg je tuženik primi 09.10.2017. (list 38 spisa) tužitelj obavještava tuženika da raskida ugovor o zakupu i poziva tuženika da preda nekretnine.

Dakle, posljednji ugovor, koji se odnosi na stanove, raskinut je sa 09.10.2017., a raskinuo ga je tužitelj zbog toga što tuženik nije plaćao zakupninu, sukladno čl. 27. st. 1. t. 2. ZZPPP-a, nakon čega je tuženik u posjedu tih stanova bez pravne osnove i dužan ih je vratiti tužitelju.

Sve što je radnije navedeno za predaju u posjed nekretnina, kao i pravo zadržanja, vrijedi i za nekretnine (stanove) obuhvaćene ovim posljednjim ugovorom s time što je tužbeni zahtjev odbijen u odnosu na stan označen kao VS 202, poduložak 83. budući da taj stan nije predmet ugovora.

Dakle, tužiteljev zahtjev za povratom nekretnina je osnovan obzirom su svi ugovori o zakupu temeljem kojih je tuženik posjedovao te nekretnine prestali. Sva potraživanja tuženika, koja proizlaze iz zakupnog odnosa, a tiču se naknade nužnih i korisnih troškova, tuženik može ostvarivati jedino kroz stečajni postupak jer obzirom da je nad tuženikom otvoren stečajni postupak pravo zadržanja na koje se tuženik poziva ima učinak prava na odvojeno namirenje, a ne i pravo zadržati stvar u posjedu do namirenja troškova.

Slijedom svega navedenog, tužbeni je zahtjev osnovan pa je odlučeno kao u izreci ove odluke. Tužbeni je zahtjev osnovan u odnosu na sve nekretnine koje su predmet tužbenog zahtjeva osim u odnosu na stan označen kao VS 202, poduložak 83. budući je utvrđeno da taj stan nije predmet ugovora.

Sukladno čl. 154. st. 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, dalje: ZPP) sud je obvezao tuženika da tužitelju u cijelosti plati troškove postupka budući da tužitelj nije uspio u neznatno dijelu zbog čega nisu nastali posebni troškovi. Tužitelj potražuje trošak sudske pristojbe, a koji trošak se priznaje u iznosu od 400,00 kn za tužbu i 200,00 za presudu (50% propisanog iznosa ako dužnik plaćanja pristojbe plati istu u roku od 3 dana od dana objave odluke na e-oglasnoj ploči.

Radi sveg navedenog, odlučeno je kao u izreci ove presude.

U Pazinu, 11. studenog 2019.

Sutkinja:  
Tijana Licul

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u četiri pisana primjerka u roku od osam dana računajući od dana objave presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

1. Tužitelju
2. Pun. tuženika

Dokument je elektronički potpisan:

TIJANA LICUL

Vrijeme potpisivanja:

11-11-2019

13:15:07



DN:  
C=HR  
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU  
2.5.4.97=#130D48523436353433373332373135  
L=PAZIN  
S=LICUL  
G=TIJANA  
CN=TIJANA LICUL

Broj zapisa: **1788f-b8000**

Kontrolni broj: **0e634-0376b-eaaf6**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=TIJANA LICUL, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 64 PŽ-7300/2019-2

## 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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Mladena Šimundića, predsjednika vijeća, Dubravke Matas, sutkinje izvijestiteljice i Lenke Čorić, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja TIM 90 d.d. u stečaju, Pula, Koparska 37, OIB 63062784520, protiv tuženika TIM 2000 d.o.o. Poreč, Vukovarska 19, OIB 21848809458, kojeg zastupa punomoćnica Mia Mihovilović, odvjetnica u Zagrebu, radi predaje u posjed, odlučujući o tužbenikovo žalbi protiv točaka I. i III. izreke presude Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-74/2018-29 od 11. studenoga 2019., u sjednici vijeća održanoj 18. veljače 2020.

#### p r e s u d i o j e

Odbija se kao neosnovana tužbenikova žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-74/2018-29 od 11. studenoga 2019. u točkama I. i III. izreke.

#### Obrazloženje

Presudom naznačenom u izreci prvostupanjski sud je prihvatio tužiteljev zahtjev za predaju nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli poblize označenima u izreci prvostupanjske presude (točka I. izreke), odbio tužbeni zahtjev za predaju nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli, kč. br. 120574, zk. ul. 18306 (točka II. izreke), te naložio tuženiku nadoknadi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 600,00 kn (točka III. izreke). Tako je sud odlučio jer je utvrdio da tuženik nije dokazao postojanje niti jednog prava koje bi ga ovlastilo da posjeduje predmetne nekretnine sukladno čl. 163. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 81/15-pročišćeni tekst; dalje: ZV).

Protiv točaka I. i III. izreke te presude žalbu je ponio tuženik zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi je u bitnom istaknuo da je sud pogrešno utvrdio da je tuženik u posjedu nekretnina te ističe da vlasnik stvari ne može osnovano od bivšeg posjednika tražiti povrat stvari koja je prije pokretanja parnice predana trećoj osobi. Ističe da neke nekretnine obuhvaćene tužbenim zahtjevom nisu upisane u zemljišnim knjigama. Dalje navodi da tužitelj nije dokazao da je tuženikov posjed nepošten dok je tuženik koji je na svim nekretninama učinio veća ulaganja ima pravo na naknadu za navedena ulaganja te pravo zadržanja. Navodi da su, sukladno odredbi čl. 152. Stečajnog zakona s razlučnim vjerovnicima izjednačeni vjerovnici s pravom zadržanja te imaju pravo na odvojeno namirenje svoje tražbine iz

vrijednosti predmeta zaloga. Navodi da je trebalo prekinuti ovaj postupak jer se na predmetnim nekretninama vodi ovršni postupak, a čije pravomoćno okončanje je prethodno pitanje za ovaj postupak budući da je upitno tko će biti novi vlasnici. Posljedično pobijanu odluke o glavnoj stvari, pobija i odluku o troškovima postupka. Predlaže preinačiti presudu u pobijanom dijelu i odbiti tužbeni zahtjev, podredno ukinuti je i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Traži naknadu troška za sastavljanje žalbe u iznosu od 1.171,86 kn.

Tužitelj nije podnio odgovor na žalbu.

Žalba nije osnovana.

Prvostupanjska presuda u pobijanom dijelu ispitana na temelju odredaba čl. 365. st. 1. i 2. 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, 123/03, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP), u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći pri tome po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

Predmet spora je zahtjev tužitelja kao vlasnika stvari za predaju u samostalan posjed od tuženika kao posjednika nekretnina pobliže označenih u tužbenom zahtjevu.

Prema odredbi čl. 161. st. 1. ZV-a vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda posjed te stvari, a prema odredbi čl. 163. ZV-a posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako ima pravo koje ovlašćuje na posjedovanje te stvari (pravo na posjed) (st. 1.). Posjednik ima pravo odbiti predaju stvari njezinom vlasniku ako izvodi svoje pravo na posjed od posrednoga posjednika, koji ima pravo na posjed te stvari, osim ako je posjed dobio posjednik od posrednog posjednika koji nije bio ovlašten da mu ga dade (st. 2.). Ako posjednik stvari koja je bila otuđena ustupom, zahtijeva da je posjednik preda njezinu vlasniku, može novom vlasniku suprotstaviti i prigovore svoga prava na posjed koje bi imao prema ustupitelju (st. 3.).

Dakle, da bi u postupku pred sudom ostvario svoje pravo da od osobe koja posjeduje njegovu stvar zahtijeva da mu ona preda svoj posjed te stvari, vlasnik mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tužnikovu posjedu s time da se tuženik može suprotstaviti zahtjevu isticanjem materijalnopравnih prigovora koji tužiteljev zahtjev negiraju, ukidaju ili ga odgađaju.

Iz izvadaka iz zemljišne knjige (str. 113. do 269. spisa) proizlazi da je tužitelj vlasnik predmetnih nekretnina, što je pravilno utvrdio i prvostupanjski sud, kao i da je tuženik u posjedu predmetnih nekretnina. S tim u vezi ukazuju se neosnovanim žalbeni navodi tuženika da nije utvrđeno da je u posjedu nekretnina budući da je tu činjenicu tuženik učinio nespornom u odgovoru na tužbu, a i u žalbi ukazuje na to da ima posjed nekretnina obuhvaćenih tužbenim zahtjevom. Stoga takvi kontradiktorni navodi nisu od utjecaja na pravilnost i zakonitost pobijane presude.

Osim toga tuženikov žalbeni navod da više nije u posjedu predmetnih nekretnina zbog čega smatra da vlasnik stvari ne može osnovano od bivšeg posjednika tražiti povrat stvari koja

je prije pokretanja parnice predana trećoj osobi, predstavlja iznošenje novih činjenica, što s obzirom na odredbu čl. 352. st. 1. ZPP-a nije dozvoljeno tek u žalbi.

Posjednik je dužan na jasan i određen način istaknuti svoj prigovor o pravu na posjed. U konkretnom slučaju tuženik je istaknuo prigovor zadržanja sukladno čl. 164. st. 2. ZV-a. Tvrdi da je u nekretnine ulagao te da po toj osnovi ima pravo na nužne i korisne troškove, a da, dok mu se isti ne nadoknade, ima pravo zadržanja.

U konkretnom slučaju nesporno je da su tužitelj kao zakupodavac i tuženik kao zakupoprimalac zaključili 24. svibnja 2011. ugovor o zakupu dva poslovna prostora u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/4, ZGR, k.o. Pula, i to jedan na prvom katu zgrade, površine 36,00 m<sup>2</sup>, oznake VPP 105, 76. etaža (76. poduložak) i drugi u podrumu, površine 29,28 m<sup>2</sup>, oznake VPP G01, 37. etaža (37. poduložak). Ugovor je sklopljen na određeno vrijeme do 24. svibnja 2012. Aneksom tog ugovora od 1. studenoga 2011. zakup je proširen na još jedan poslovni prostor na prvom katu, površine 37,27 m<sup>2</sup>, oznake VPP 109, 79. etaža (79. poduložak) te je rok zakupa za sve poslovne prostore produžen do 24.07.2013. Aneksom II tog istog ugovora zakup je proširen na četvrti poslovni prostor u prizemlju zgrade, ukupne površine 49,10 m<sup>2</sup>, oznake VPP 016, etaža 60. (poduložak 60.) te 100 m<sup>2</sup> dvorišnog prostora sa sjeverne i istočne strane. Rok zakupa za sve poslovne prostore je produžen do 24. srpnja 2016. (ugovori i aneksi na str. 5. do 11. spisa).

Stranke su također, 1. srpnja 2011. zaključile ugovor o zakupu 36 garaža koje se nalaze u zgradi označenoj kao k.č. 1205/4 zgr, k.o. Pula, oznake VP 1 do 36, a koje se vode kao 1. do 36. etaža (1. do 36. poduložak) i 22 garaže u zgradi sagrađenoj na k.č. 1205/3 zgr i k.č. 1205/6 zgr, na rok do 1. srpnja 2012. godine. Aneksom tog ugovora od 15. lipnja 2012. godine zakup je produljen do 1. srpnja 2016. (ugovori i aneks na str. 12. do 15. spisa).

Pritom je pravilnom primjenom odredbe čl. 23. st. 1. Zakona o zakupu i prodaji poslovnog prostora („Narodne novine“ broj: 91/96, 127/97, 174/04, 38/09 i 125/11; dalje: ZZPPP) kojom je propisano da ugovor o zakupu poslovnoga prostora sklopljen na određeno vrijeme prestaje istekom vremena na koji je sklopljen, prvostupanjski sud ocijenio da je ugovor o zakupu od 24. svibnja 2011. (osnovni), koji se odnosio na četiri poslovna prostora, prestao protekom vremena 24. srpnja 2016., a ugovor o zakupu od 1. srpnja 2011. (osnovni), koji se odnosi na 58 garažna mjesta, prestao također protekom vremena 1. srpnja 2016.

Prema odredbi čl. 164. st. 2. ZV-a, zahtijeva li vlasnik da posjednik preda stvar, poštenu posjednik može tražiti naknadu za nužne i korisne troškove koje je imao, te stvar zadržati dok mu oni ne budu naknađeni.

Međutim, s obzirom na to da su u konkretnom slučaju ugovori o zakupu predmetnih nekretnina prestali protekom vremena na koje su zaključeni, a prije podnošenja tužbe, tuženik od trenutka prestanka ugovora o zakupu više nije poštenu posjednik.

Prema odredbi čl. 165. st. 1. ZV-a nepoštenu posjednik tuđe stvari mora je predati vlasniku ili osobi koju taj odredi te naknaditi sve štete koje su na njoj nastale i sve koristi koje je imao za vrijeme svojega posjedovanja, pa i one koje bi stvar dala da ih nije zanemario.



Opća pravila o pravu zadržanja (ius retentionis) sadržana su u Zakonu o obveznim odnosima (čl. 72. - 75. – „Narodne novine“ broj 35/05 i 41/08; dalje: ZOO).

Vjerovnik dospjelog potraživanja u čijim se rukama nalazi neka dužnikova stvar ima pravo zadržati je dok mu ne bude isplaćeno potraživanje (čl. 72. st. 1. ZOO-a).

Vjerovnik je dužan vratiti stvar dužniku ako mu on dade odgovarajuće osiguranje njegova potraživanja (čl. 74. ZOO-a).

Prema odredbi čl. 75. ZOO-a, vjerovnik koji drži dužnikovu stvar po osnovi prava zadržanja ima pravo da se naplati iz njezine vrijednosti na isti način kao založni vjerovnik, ali je dužan prije nego što pristupi ostvarenju naplate o svojoj namjeri pravodobno obavijestiti dužnika.

Iz citiranih zakonskih odredaba proizlazi da je pravo zadržanja akcesorno pravo ovisno o dospjelom i utuživom potraživanju posjednika stvari, prema zahtjevu vlasnika da mu stvar preda u posjed i da se na pravo zadržanja može osnovano pozvati samo pošten posjednik stvari.

Osim toga, iz citiranih zakonskih odredaba proizlazi da pravo zadržanja ima dvojaki učinak: a) služi kao sredstvo prinude da se uredno podmiri dospjelo potraživanje koje ima prema dužniku i b) kao sredstvo namirenja potraživanja iz zadržanih stvari u slučaju da dužnik (vlasnik stvari) ne želi podmiriti svoju obvezu prema posjedniku stvari.

Pravo zadržanja, u biti, ima suprotstavljajući značaj, kao preventivno sredstvo zaštite dospjelog potraživanja kojeg posjednik stvari ima prema dužniku, odnosno čin pritiska na dužnika da ispunji svoju obvezu prema posjedniku stvari. To pravo je vremenski neograničeno. Tek za slučaj da posjednik stvari svoje potraživanje želi namiriti iz zadržane stvari, treba ustati (protu)tužbom, kako bi, radi namirenja tog potraživanja, ishodio ovršni naslov.

Iz navedenog, prema prosudbi ovog suda, slijedi da se pravo zadržanja, kada su za to ispunjene sve pretpostavke (pošten posjed, utuženo i dospjelo potraživanje) može braniti i prigovorom kao procesnom radnjom, s tim da prigovor treba biti određen, kako po osnovi, tako i po visini potraživanja, kojeg pošten posjednik ima prema vlasniku stvari. U konkretnom slučaju tuženik, osim paušalnog isticanja da ima pravo zadržanja „jer je na predmetnim nekretninama izvršio znatna ulaganja“, nije prigovor odredio po visini potraživanja.

Osim toga, prema stajalištu ovog suda, u konkretnoj situaciji, s obzirom na to da su ugovori o zakupu nesporno prestali, što ga čini nepoštenim posjednikom, tuženik nema pravo zadržanja sukladno odredbi čl. 165. st. 1. ZV-a. Stoga je prvostupajnski sud pravilnom primjenom odredbe čl. 163. st. 1. ZV-a odbio tuženikov prigovor i na temelju odredbe čl. 161. st. 1. ZV-a obvezao tuženika na vraćanje nekretnina obuhvaćenih tužbom u posjed tužitelja kao vlasnika.



Slijedom navedenog, tuženikov žalba ukazuje se neosnovanom te ju je na temelju odredbe čl. 368. st. 2. ZPP-a valjalo odbiti, a prvostupanjsku presudu u pobijanoj točki I. izreke potvrditi.

Odluka o troškovima parničnog postupka koja je utemeljena na odredbi čl. 154. st. 3. ZPP-a u vezi s čl. 155. ZPP-a pravilna je i zakonita dok ju žalitelj određeno ni ne osporava, slijedom čega je i odluku o troškovima postupka sadržanu u točki III. izreke prvostupanjske presude valjalo potvrditi.

Zagreb, 18. veljače 2020.

Predsjednik vijeća  
Mladen Šimundić

Dokument je elektronički potpisan:

MLADEN ŠIMUNDIĆ

Vrijeme potpisivanja:

27-02-2020

14:41:03

DN:

C=HR

O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE

2.5.4.97-#130046523937333439333636353139

L=ZAGREB

S=ŠIMUNDIĆ

G=MLADEN

CN=MLADEN ŠIMUNDIĆ

Broj zapisa: **17894-09996**

Kontrolni broj: **0352b-cc710-55390**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku **elektronički** potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MLADEN ŠIMUNDIĆ, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE,  
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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.