



REPUBLIKA HRVATSKA
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
Z A G R E B

Broj: Rev-686/2025-4

REPUBLIKA HRVATSKA
R J E Š E N J E

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca dr. sc. Ante Perkušića predsjednika vijeća, Mirjane Magud članice vijeća i sutkinje izvjestiteljice, Goranke Barać-Ručević članice vijeća, mr. sc. Neri Radas članice vijeća i mr. sc. Senije Ledić članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Venera Batura, OIB: 27836571476, iz Zagreba, Sv. Roka 20, kojeg zastupa punomoćnik Juraj Blažičko, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika Alfa Modus d.o.o., OIB: 77422329096, Zagreb, Savska cesta 182, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Kapor, odvjetnik u Zagrebu, radi utvrđenja, odlučujući o reviziji tužitelja protiv presude Županijskog suda u Osijeku poslovni broj GŽ-1199/2021-2 od 10. lipnja 2024., kojom je potvrđena presuda Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj P-138/2018-33 od 29. siječnja 2021., u sjednici održanoj 17. rujna 2025.,

r i j e š i o j e:

I. Ukidaju se presuda Županijskog suda u Osijeku poslovni broj GŽ-1199/2021-2 od 10. lipnja 2024. i presuda Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj P-138/2018-33 od 29. siječnja 2021., te se predmet vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

II. Odluka o troškovima postupka u povodu revizije ostavlja se za konačnu odluku.

Obrazloženje

1. Prvostupanjskom presudom suđeno je:

„I/ Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"I. Utvrđuje se da je tužitelj VENER BATUR, Sv. Roka 20, Zagreb, OIB: 27836571476 ima valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na suvlasničkom dijelu od 3,39/100 dijela ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11) četverosobni stan oznake ES-7, sa nus prostorijama u prizemlju objekta diletacija 2, neto korisne površine 72,55 m², u elaboratu označeno crvenom bojom koji se nalazi u kući br. 15, 15 A, 15 B, 15 C i

DVORIŠTE sagrađenoj na k.č.br. 214/2 površine 386 čhv ili 1389 m² upisanoj u zk.ul.br. 968 k.o. Jakuševac, što je tuženik ALFA MODUS d.o.o. Zagreb, Savska cesta broj 182, OIB: 77422329096 dužan priznati i izdati tužitelju valjanu tabularnu izjavu na ime tužitelja radi uknjižbe prava vlasništva u 1/1 dijela te je dužan trpjeti istovremeno brisanje njegovog uknjiženog prava vlasništva, što će u protivnom zamijeniti ova presuda.

II. Nalaže se tuženiku da naknadi tužitelju trošak parničnog postupka, sve u roku od 15 dana."

II/ Odbija se zahtjev tuženika za naknadom troška parničnog postupka."

2. Drugostupanjskom presudom odbijena je žalba tužitelja i potvrđena je prvostupanjska presuda.

3. Ovaj sud, rješenjem broj Revd-995/2025-2 od 26. ožujka 2025., dopustio je tužitelju podnošenje revizije protiv drugostupanjske presude zbog pitanja:

„Može li se smatrati da je stjecatelj prava vlasništva nekretnine, koji je upisao pravo vlasništva u zemljišne knjige dok još nije bilo upisano pravo stjecatelja koji je prethodno pravo vlasništva stekao na temelju zakona, bio u dobroj vjeri ako je prilikom svog stjecanja nekretnine i podnošenja prijedlog za upis nije razgleda nekretninu neposredno prije stjecanja niti je znao tko je je u posjedu i prema kojem pravnom temelju, a ista mu nije bila niti predana u posjed prilikom stjecanja."

4. Postupajući po navedenom dopuštenju tužitelj je podnio reviziju protiv drugostupanjske presude na temelju odredbe čl. 382. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“, broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 114/22 i 155/23 - dalje: ZPP) zbog pitanja zbog kojeg je revizija dopuštena. Predlaže da ovaj sud preinači drugostupanjsku presudu, podredno da ju ukine i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

5. Na reviziju nije odgovoreno.

6. Revizija je osnovana.

7. Prema odredbi čl. 391. st. 3. ZPP-a ovaj sud ispitao je pobijanu odluku samo u dijelu u kojem je revizija dopuštena i samo zbog pitanja zbog kojeg je dopuštena.

8. U postupku pred nižestupanjskim sudovima u bitnom je utvrđeno:

- da je tužitelj na temelju Ugovora o kupoprodaji stana od 2. ožujka 2000. od trgovačkog društva TEM-95 d.o.o. kupio predmetni stan, a 20. travnja 2006. sklopio i aneks tog ugovora zbog izmijenjenog opisa nekretnine;

- da je tužitelj po dopuštenju prodavatelja stupio u posjed kupljenog stana sa svojom obitelji i prije nego što je sklopljen kupoprodajni ugovor;

- da tužitelja nitko nije smetao u posjedu stana, niti je imao razloga vjerovati da eventualno nije stekao pravo vlasništva, iako se nije uknjižio kao vlasnik;

- da su Branko Turić kao vjerovnik, Emil Tošić kao dužnik i TEM 95 d.o.o. kao fiducijarni dužnik 28. kolovoza 2013. sklopili Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, solemniziran istog dana po javnom bilježniku Marijanu Juriću pod brojem Ov-10204/2013, (dalje: Sporazum), radi osiguranja potraživanja u iznosu od 15.000,00 Eur proizašlog iz Ugovora o beskamratnom zajmu od 22. kolovoza 2013.;

- da su Branko Turić kao ustupitelj-cedent, Alfa Modus d.o.o. kao primatelj-cesionar, Emil Tošić kao dužnik-cesus i TEM 95 d.o.o. kao fiducijarni dužnik 26. ožujka 2014. sklopili Ugovor o naplatnom ustupu potraživanja i prijenosu sredstva osiguranja koji je 2. travnja 2014. solemniziran po javnom bilježniku Štefci Brozović Škrinjarić pod brojem OV-3924/14 (dalje: Ugovor o ustupu), kojim su tražbine osigurane Sporazumom od 28. kolovoza 2013. prenesene na Alfa Modus d.o.o. kao primatelja-cesionara;

- da su Alfa Modus d.o.o. kao vjerovnik i/ili predlagatelj osiguranja, TEM 95 d.o.o. kao dužnik i/ili fiducijarni dužnik i/ili protivnik osiguranja, Branko Turić kao upisani fiducijarni vlasnik i Emil Tošić kao dužnik ustupljenog potraživanja 26. ožujka 2014. sklopili Naknadni Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, koji je potvrđen 2. travnja 2014. po javnom bilježniku Štefci Brozović Škrinjarić pod brojem OV- 3925/14 (dalje: Naknadni Sporazum), a radi osiguranja tražbine proizašle iz: Ugovora o zajmu od 19. ožujka 2013. u iznosu od 481.423,26 Eur, Sporazuma pod brojem Ov-10204/2013 i Ov 10046/2013 od 28. kolovoza 2013. u iznosu od 15.000 Eur i iznosu od 65.000 Eur;

- da je tuženik na predmetnom stanu uknjižio svoje pravo vlasništva tako što je prethodno na temelju Ugovora o ustupu, Sporazuma i Naknadnog sporazuma postao fiducijarni vlasnik, a 13. prosinca 2016. i punopravni vlasnik na temelju Potvrde o punopravnom stjecanju prava vlasništva;

- da je tuženik navedene pravne poslove sklopio s osobom koja je u zemljišnim knjigama bila upisana kao vlasnik;

- da su navedeni pravni poslovi sklopljeni nakon 2013. pa nadalje i u trenutku kada je tuženik zahtijevao upis, u zemljišnim knjigama nije bilo nikakvih upisa ni zabilježbi od strane tužitelja koje bi eventualno ukazivale da stan možda ne pripada otuđivatelju.

9. Na temelju tako utvrđenog činjeničnog stanja prvostupanjski sud zaključuje da se tužitelj nalazi u kvalificiranom posjedu sporne nekretnine u smislu odredbe čl. 18. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 i 81/15 - dalje: ZVDSP) čime je najkasnije 2. ožujka 2010. dosjelošću stekao pravo vlasništva predmetnog stana sukladno odredbi čl. 159. st. 2. ZVDSP-a.

10. Pozivom na odredbe čl. 122. st. 2. i čl. 130. st. 2. ZVDSP-a prvostupanjski sud odbija tužbeni zahtjev uz zaključak:

- da je tuženik s povjerenjem u zemljišne knjige i u dobroj vjeri u vrijeme sklapanja navedenih pravnih poslova i u vrijeme kada je zahtijevao upis prava vlasništva na predmetnom stanu stekao vlasništvo spornog stana i da nije imao dovoljno razloga posumnjati da stan ne pripada otuđivatelju, jer je isti u zemljišnim knjigama bio upisan kao vlasnik;

- da je tuženik trgovačkom društvu TEM-95 d.o.o. u više navrata pozajmljivao veće novčane iznose radi poslovanja te se nije interesirao za posjed stanova, koji su služili za osiguranje za vraćanje zajma, a ne za stanovanje pa da je životno i logično da tuženika kao trgovačko društvo u trenutku upisa fiducija niti ne zanima ulazak u posjed predmetnog stana.

11. Drugostupanjski sud, prihvaćajući utvrđenja i pravne zaključke suda prvog stupnja, odbija žalbu tužitelja dodajući da u situaciji kada je došlo do višestrukog otuđenja nekretnine pitanje vlasništva utvrđuje se pod pretpostavkama iz čl. 125. ZVDSP-a, a u ovoj pravnoj stvari tuženik je u dobroj vjeri prije tužitelja zatražio upis u zemljišnu knjigu.

12. S obzirom na sadržaj pitanja zbog kojeg je tužitelju dopušteno podnošenje revizije u ovom stupnju postupka sporno je tumačenje i primjena odredaba čl. 122. st. 2. i čl. 130. st. 2. ZVDSP-a u situaciji kada stjecatelj prilikom stjecanja nekretnine i podnošenja prijedlog za upis nije razgledao nekretninu, nije znao tko je u posjedu, a ista mu prilikom stjecanja nije bila predana u posjed.

13. Iz stanja predmeta spisa proizlazi da tuženik posjed stana nije ni tražio, jer kako je naveo u odgovoru na tužbu posjed stana ga je zanimao tek kada je shvatio da mu tražbina osigurana fiducijem neće biti plaćena.

14. Prema odredbi čl. 122. ZVDSP-a, smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona. Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju. Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

15. Odredbom čl. 123. st. 1. ZVDSP-a, propisano je da stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti.

16. Prema odredbi čl. 124. st. 1. ZVDSP-a, stjecatelj koji je postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao vlasništvo neke nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom

trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo daje zatražen njihov upis.

17. Prema odredbi čl. 8. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“, broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10 i 55/13 - dalje: ZZK) stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja. Nedostatak dobre vjere ne može se prigovoriti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

18. Dakle, da bi u smislu odredbi čl. 122. st. 2. i čl. 8. st. 3. ZZK-a nastupili pravni učinci zaštite povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige između ostalih pretpostavki potrebno je i da stjecatelj koji je svoje pravo izveo iz nepotpunog ili neistinitog prednikova upisa mora biti pošten, u dobroj vjeri. On mora u dobroj vjeri postupati s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnoknjižnog stanja ne znajući da ono što je upisano nije potpuno odnosno da je različito od izvanknjižnog stanja.

19. Treba imati u vidu i odredbu čl. 130. st. 2. ZVDSP-a prema kojoj se vlasništvo nekretnine stečene na temelju zakona ne može suprotstaviti pravu onoga koji je, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri upisao svoje pravo na nekretnini dok još pravo koje je bilo stečeno na temelju zakona nije bilo upisano. Za primjenu navedene zakonske odredbe potrebno je da su kumulativno ispunjena dva uvjeta: da je upis izvršen u dobroj vjeri i postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige.

20. Načelo povjerenja u zemljišne knjige jedno je od temeljnih načela vezanih uz zemljišne knjige, koje načelo nositeljima stvarnih prava vezanih uz nekretnine implicitno postavlja dužnost odgovornijeg odnosa prema svojim pravima, a savjesnim trećim osobama pruža zaštitu.

21. Dobra vjera je neskrivljeno neznanje da se izvanknjižno stanje razlikuje od zemljišnoknjižnog, pri čemu valja reći da je stjecatelj postupao u dobroj vjeri ako ni u trenutku sklapanja pravnog posla, a ni u trenutku kada je stavio prijedlog za upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja. Međutim, stjecatelj kada nije postupao u dobroj vjeri njegovo povjerenje u zemljišne knjige ne uživa zaštitu, ako je isti makar i u jednom od ta dva trenutka znao da je izvanknjižno stanje drugačije od zemljišnoknjižnog, ili ako je isti, da nije postupao nemarno, s obzirom na okolnost morao posumnjati da postoji ta razlika.

22. U slučaju spora je li stjecatelj bio u dobroj vjeri ne djeluje predmnijeva da je stjecatelj u dobroj vjeri, već je to činjenica koja se treba dokazivati i u slučaju konkretnog spora valja je prosuđivati prema načelu pažnje dobrog gospodarstvenika (čl. 10. st. 1. ZOO). Imajući u idu naprijed navedeno, shvaćanje je ovog suda da činjenica kada u zemljišnoj knjizi u vrijeme sklapanja pravnog posla i u trenutku kada je zahtijevan upis, nije bilo nikakvih upisa ni zabilježbi od strane tužitelja koja bi eventualno ukazivala da sporni stan možda ne pripada otuđivatelju, samo po sebi ne znači da tuženik nije trebao znati što je predmet fiducijarnog prijenosa prava vlasništva

odnosno trebao znati kakvom mu to nekretninom Branko Turić osigurava njegovu tražbinu osiguranu fiducijarnim pravom vlasništva. Naime, jednostavni pregled nekretnine objektivno ne predstavlja prekomjeran teret koji se time nameće tuženiku u svrhu osiguranja njegove tražbine, imajući u vidu naprijed navedene iznose za koje je osiguranje dano. Upravo stoga je za očekivati da bi tuženik takvu provjeru trebao izvršiti, primjenjujući pažnju dobrog gospodarstvenika, a što podrazumijeva da su tuženiku kao prosječnom poduzetniku morale biti poznate sve relevantne okolnosti vezane za nekretninu osiguranu fiducijem. Time je ujedno i odgovoreno na postavljeno pitanje.

23. U ovoj pravnoj stvari ocjena tuženikova postupanja u dobroj vjeri svedena je na zaključak nižestupanijskih sudova da je tuženik postupao s povjerenjem u zemljišne knjige i stekao vlasništvo spornog stana u dobroj vjeri jer nije imao razloga posumnjati da stan ne pripada otuđivatelju, koji je u zemljišnim knjigama bio upisan kao vlasnik, bez ocjene je li tuženik i u trenutku punopravnog stjecanja vlasništva spornog stana, postupajući pažnjom koja se od njega očekuje u pravnom prometu, znao i mogao znati da se u dugogodišnjem posjedu stana nalazi tužitelj.

24. Stoga nižestupanijski sudovi ne daju dostatne i relevantne razloge koji bi potvrdili da je pravno utemeljena prosudba suda da je postupanje tuženika bilo u dobroj vjeri, s čim u vezi ovaj sud ukazuje i na daljnji sadržaj iskaza zakonskog zastupnika tuženika da su saznali da je tužitelj u posjedu spornog stana kada su imali probleme u naplati tražbine i kada su od Branka Turića tražili da im preda ključeve stanova, koji su bili predmet fiducija, a da im je on stalno govorio da im ključeve ne može dati i sl. nakon čega su od predstavnice suvlasnika saznali tko se nalazi u stanu.

25. Kako su nižestupanijski sudovi odluku donijeli zauzimajući pravno shvaćanje koje nije podudarno s pravnim shvaćanjem ovog suda, te je propušteno ocijeniti dobru vjeru tuženika valjalo je, na temelju odredbe čl. 391. st. 7. ZPP-a, odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

26. Odluka o troškovima revizijskog postupka donesena je temeljem odredbe čl. 166. st. 3. ZPP-a.

Zagreb, 17. rujna 2025.

Predsjednik vijeća:
dr. sc. Ante Perkušić

Broj zapisa: **9-30880-8b10e**

Kontrolni broj: **04cbc-0c31c-9e6b3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Vrhovni sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.