



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 49 P-12275/19-24

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

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Goranu Felji, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari I. tužiteljice Gordane Jerković, OIB: 85485617510, iz Bošane, Bošana 15 i II. tužitelja Siniše Jerkovića, OIB: 94693427172, iz Zagreba, Ulica Mladena Fiolića 4, oboje zastupani po punomoćnici Mirjani Kopic, odvjetnici u Zagrebu, protiv tuženika Stjepana Šabića, OIB: 42436140050, iz Zagreba, Braće Domany 8, zastupanog po punomoćnici Jasminki Dugandžija, odvjetnici u Zagrebu, radi činidbe, radi činidbe, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 22. rujna 2022., u prisutnosti tužitelja osobno, punomoćnice tužitelja odvjetnice Mirjane Kopic, tuženika osobno i punomoćnice tuženika odvjetnice Jasminke Dugandžija, dana 30. rujna 2022.,

p r e s u d i o j e

I. Tuženik Stjepan Šabić, OIB: 42436140050, dužan je trpjeti namirenje tražbine I. tužiteljice Gordane Jerković, OIB: 85485617510 i II. tužitelja Siniše Jerkovića, OIB: 94693427172, u iznosu od 126.400,00 eura u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate sa zateznom kamatom tekućom od dana 01. ožujka 2019. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunato je za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka u roku od 15 dana.

II. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu u kojem potražuju da je tuženik dužan trpjeti namirenje tražbine tužitelja u odnosu na ugovornu kamatu na iznos od 126.400,00 eura u kunsnoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate tekuću od 01. ožujka 2019. do isplate.

III. Nalaže se tuženiku Stjepanu Šabiću, OIB: 42436140050, naknaditi I. tužiteljici Gordani Jerković, OIB: 85485617510 i II. tužitelju Siniši Jerkoviću, OIB: 94693427172, parnični trošak u iznosu od 81.741,95kuna / 10.849,02 eura<sup>1</sup> sa zateznom kamatom tekućom od dana 30. rujna 2022. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunato je za referentno razdoblje koje

---

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, koju kamatnu stopu utvrđuje Hrvatska narodna banka u roku od 15 dana.

### Obrazloženje

1. Tužitelji u tužbi od 21. listopada 2019. navode da su tužitelji i tuženik dana 02. svibnja 2018. sklopili ugovor o zajmu te su na osnovi istog isplatili tuženiku iznos od 126.400,00 eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, a tuženik se obvezao da će taj iznos vratiti najkasnije do 28. veljače 2019. Tužitelji su tuženiku pozajmili novac za dovršetak stambene zgrade te se tuženik obvezao da će tužiteljima ili vratiti novac ili izgraditi dva apartmana, no tuženik niti je vratio novac, niti je sagradio apartmane, kako se to obvezao predugovorom o kupoprodaji od 02. svibnja 2018. Navode da je na osnovi predmetnog ugovora o zajmu na nekretnini tuženika upisanoj u zk.ul. 2931, k.o. Novalja, kč.br. 1825/97, Pašnjak Škunca Stani, ukupne površine 415 m<sup>2</sup>, upisano založno pravo u korist tužitelja pod brojem Z-10085/2018 od 03. svibnja 2018. Slijedom navedenog, a kako je potraživanje dospjelo, a tuženik nije vratio zajam u ugovorenom roku niti su apartmani izgrađeni u ugovorenom roku, predlažu sudu da na osnovi članka 336. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima donese presudu da je tuženik dužan trpjeti namirenje tužiteljeve tražbine u iznosu od 126.400,00 eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate s ugovornom kamatom tekućom od 01. ožujka 2019. do isplate te zateznom kamatom tekućom od 01. ožujka 2019. do isplate uz naknadu troška parničnog postupka sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja presude do isplate.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da u cijelosti osporava navode iz tužbe i tužbeni zahtjev tužitelja, jer su isti kontradiktorni i nejasni te predlaže tužbu i tuženi zahtjev odbiti u cijelosti uz naknadu troška parničnog postupka tuženiku sa zateznom kamatom tekućom od dana donošenja presude do isplate.

3. Tijekom postupka, sud je izvršio uvid u svu spisnu priloženu dokumentaciju: izvadak iz zemljišne knjige (list 5-6), presliku Ugovora o zajmu od 02. svibnja 2018. (list 7-10), presliku Predugovora o kupoprodaji od 02. svibnja 2018. (list 11-15), presliku Osiguranja dokaza o nedovršenju kuće katnice i kvaliteti izvedenih radova na kč. zemlje 1825/97; zk.ul. 2931 k.o. Novalja u Gajcu od 29. kolovoza 2019. (list 16-29), kao i u spis Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Pagu poslovni broj: R1-110/19. Sud je također proveo dokaz saslušanjem I. i II. tužitelja (list 69-70) te tuženika (list 70-71).

4. Sud nije proveo dokaz provođenjem očevida, geodetskog, građevinskog i financijskog vještačenja, s obzirom da su tužitelji od navedenog dokaznog prijedloga odustali na ročištu od 22. rujna 2022.

5. Tužbeni zahtjev je djelomično osnovan.

6. Uvidom u presliku Ugovora o zajmu od 02. svibnja 2018. (list 7-10) utvrđeno je da su isti sklopili tužitelji kao zajmodavci i tuženik kao zajmoprimac kojim su se tužitelji obvezali isplatiti tuženiku zajam od 126.400,00 eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, te je isti iznos tuženiku i isplaćen, što je potvrdio tuženik svojim potpisom, te se obvezao zajam vratiti najkasnije do 28. veljače

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

2019. Također je utvrđeno da je tuženik kao zajmoprimac - založni dužnik suglasan da se radi osiguranja tražbine tužitelja kao zajmodavca u iznosu od 126.400,00 eura u korist zajmodavca kao založnog vjerovnika uknjiži pravo zalogu na nekretnini upisanoj u zk.ul. 2931, k.o. Novalja, kč.br. 1825/97, Pašnjak Škunca Stani, ukupne površine 415 m<sup>2</sup>, koje nekretnine je zajmoprimac vlasnik u 1/1.

7. Uvidom u Predugovor o kupoprodaji od 02. svibnja 2018. (list 11-15) utvrđeno je da su isti sklopili tuženik kao prodavatelj i tužitelji kao kupci kojim se ugovorne strane obvezuju najkasnije do 28. veljače 2019. zaključiti ugovor o kupoprodaji kojim tuženik prodaje, a tužitelji kupuju suvlasnički dio nekretnine koja će biti izgrađena na kčbr. 1825/97, zk.ul. 2931, k.o. Novalja, ukupne površine 104,19 m<sup>2</sup>, na kojoj će biti uspostavljeno i s kojim će biti neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine i to:

- apartman br. 5 na drugom katu objekta, koji se sastoji od ulaznog prostora, kupaoalice sa WC-om, dvije sobe, dnevnim boravkom, kuhinjom i lođom u površini od cca 52,09 m<sup>2</sup>;

- apartman br. 6 na drugom katu objekta, koji se sastoji od ulaznog prostora, kupaoalice sa WC-om, dvije sobe, dnevnim boravkom, kuhinjom i lođom u površini od cca 52,09 m<sup>2</sup>, te dva pripadajuća parkirna mjesta,

a sve zajedno s odgovarajućim zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade kao i suvlasničkim dijelom zemljišta na kojem će navedena zgrada biti sagrađena, sukladno načelu jedinstvenosti nekretnina u smislu odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

8. Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Zadru, Zemljišno-knjižni odjel Pag, utvrđeno je da je na nekretnini u vlasništvu tuženika broj zk.uloška 2931, katastarska čestica 1825/97, pašnjak Škunca Stani uknjiženo založno pravo na temelju ugovora o zajmu od 02. svibnja 2018. u iznosu od 126.400,00 eura u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan sklapanja ugovora u korist I. i II. tužitelja.

9. Tužitelji u svom iskazu na ročištu od 22. rujna 2022. u bitnome navode da su sa tuženikom sklopili ugovor o zajmu 02. svibnja 2018. u iznosu od 126.400,00 eura te su navedeni iznos i isplatili tuženiku, a dogovor je bio da im tuženik ili vrati taj novac ili da od istog kupe dva apartmana za koje su potpisali predugovor o kupoprodaji dana 02. svibnja 2018. na način da bi na pozajmljeni iznos od 126.400,00 eura dodali daljnji iznos tako da bi ukupna kupoprodajna cijena bila 140.400,00 eura. Navode da predmetni apartmani nisu do kraja izgrađeni, nema struje, vode i u njima je vlaga, a tuženik im nije pozajmljeni novac nikada vratio.

10. Tuženik u svom iskazu na ročištu od 22. rujna 2022. u bitnome navodi da je sklopio sa tužiteljima ugovor o zajmu i predugovor o kupoprodaji apartmana 02. svibnja 2018. te je dogovor bio da mu tužitelji pozajme iznos od 126.400,00 eura, koji su mu i isplatili, kako bi mogao izgraditi apartmane koje bi nakon izgradnje tužitelji kupili na način da uz pozajmljeni iznos isplate tužitelju i daljnji iznos tako da bi ukupna kupoprodajna cijena iznosila 140.400,00 eura. Navodi da su apartmani 98% dovršeni, no tužitelji nisu željeli tužitelju isplatiti daljnji ugovoreni iznos već su inzistirali da se ishodi uporabna dozvola i elaborat o etažiranju, tako da nikada nije sklopljen ugovor o kupoprodaji. Navodi da je predao ključeve apartmana tužiteljima, te da se isti nalaze kod njih. Također navodi da ništa od pozajmljenog iznosa nije vratio tužiteljima te da

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

se ugovor o kupoprodaji ne može sklopiti jer nije upisao apartmane u zemljišne knjige, potrebno je napraviti tehnički pregled apartmana, dobiti uporabnu dozvolu, te elaborat o etažiranju, katastarski i geodetski projekt kako bi se isti mogli upisati u zemljišne knjige. Navodi da će ili vratiti pozajmljeni iznos ili potpisati ugovor o kupoprodaji apartmana kako je to bilo dogovoreno.

11. Odredbom čl. 9. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05. i 41/08., dalje ZOO) propisano je da je sudionik u obveznom odnosu dužan ispuniti svoju obvezu i odgovoran je za njezino ispunjenje, dok je odredbom čl. 499. ZOO-a propisano da se ugovorom o zajmu obvezuje se zajmodavac predati zajmoprimcu određeni iznos novca ili određenu količinu drugih zamjenljivih stvari, a zajmoprimac se obvezuje vratiti mu poslije stanovitog vremena isti iznos novca, odnosno istu količinu stvari iste vrste i kakvoće, te odredbom čl. 501. ZOO-a propisano da je zajmodavac dužan predati stvari u ugovoreno vrijeme, a ako rok za predaju nije određen, onda kad to zajmoprimac zatraži.

12. Odredbom članka 336. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17; dalje ZV) propisano je da ako se zalogom osigurana tražbina ne ispuni o dospeljeću, založni vjerovnik ovlašten je ostvarivati svoje pravo na namirenje te tražbine iz vrijednosti zalog, dok je odredbom članka 336. st. 3. ZV-a propisano da založni dužnik ima pravo od svagdašnjeg vlasnika založene stvari, a i od svakog trećeg, zahtijevati da trpi namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti založene stvari, ako nije što drugo zakonom određeno.

13. Dakle, iz Ugovor o zajmu od 02. svibnja 2018., Predugovora o kupoprodaji od 02. svibnja 2018., te iskaza tužitelja i tuženika utvrđeno je da su tužitelji kao zajmodavci isplatili tuženiku kao zajmoprimcu iznos od 126.400,00 eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate dana 02. svibnja 2018. sukladno gore citiranim odredbama čl. 499. i 501. ZOO-a, te da se tuženik obvezao navedeni zajam vratiti najkasnije do 28. veljače 2019. što nije učinio, kao i da je uknjiženo založno pravo predmetne tražbine u korist tužitelja na nekretnini u vlasništvu tuženika upisanoj u zk.ul. 2931, k.o. Novalja, kč.br. 1825/97, Pašnjak Škunca Stani, ukupne površine 415 m<sup>2</sup>. Tuženik i sam u svom iskazu izrijekom navodi da mu je predmetni zajam u iznosu od 126.400,00 eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate isplaćen od strane tužitelja te da isti nije vratio tužiteljima kao i da apartmani iz predugovora o kupoprodaji za izgradnju kojih mu je isplaćen predmetni zajam nije dovršio te iste nije upisao u zemljišne knjige jer nije napravljen tehnički pregled apartmana, nije ishođena uporabna dozvola, te elaborat o etažiranju, katastarski i geodetski projekt kako bi se isti mogli upisati u zemljišne knjige pa stoga nije niti moguće sklopiti ugovor o kupoprodaji. Činjenica da predmetni apartmani nisu dovršeni u ugovorenom roku do 28. veljače 2019. utvrđena je i uvidom u spis Općinskog suda u Zadru, Stalna služba u Pagu poslovni broj: R1-110/19 gdje je izvršeno osiguranje dokaza očevidom i građevinskim vještačenjem istih.

14. Slijedom svega navedenog, kako je utvrđeno da tuženik u ugovorenom roku do 28. veljače 2019. nije tužiteljima vratio zajam u iznosu od 126.400,00 eura u

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate sukladno odredbama čl. 499. i 501. ZOO-a, valjalo je sukladno odredbama čl. 336. ZV-a obvezati tuženika da je dužan trpjeti namirenje tražbine I. i II. tužitelja u iznosu od 126.400,00 eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate sa zateznom kamatom tekućom od dana nakon dana dospijeca, dakle od 01. ožujka 2019. do isplate, odnosno odlučiti kao pod točkom I. izreke ove presude.

15. U odnosu na dio tužbenog zahtjeva u kojem tužitelji potražuju da je tuženik dužan trpjeti namirenje tražbine tužitelja u odnosu na ugovornu kamatu na iznos od 126.400,00 eura u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate tekuću od 01. ožujka 2019. do isplate valja napomenuti kako tužitelji nisu ovlašteni potraživati i ugovornu i zateznu kamatu, pa je stoga odlučeno kao pod točkom II. izreke ove presude.

16. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbama čl. 151., 154. st. 5. i 155. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19 - dalje: ZPP) s obzirom da tužitelji nisu uspjeli u samo razmjerno neznatnom dijelu tužbenog zahtjeva. Sud je tužiteljima priznao trošak sukladno s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, ("Narodne novine" br. 142/12, dalje: Tarifa) prema vrijednosti predmeta spora u vrijeme poduzimanja svake radnje te troškovnikom, a odnosi se na sastav tužbe od 21. listopada 2019. sukladno Tbr. 7.1. i 36. Tarife u iznosu od 10.149,92 kn, za sudjelovanje na ročištu od 03. ožujka 2021. sukladno Tbr. 9.2. i 36. Tarife u iznosu od 5.074,96 kn, za sudjelovanje na ročištu od 02. rujna 2022. sukladno Tbr. 9.5. i 36. Tarife u iznosu od 2.537,48 kn, za sudjelovanje na ročištima od 08. rujna i 03. prosinca 2021. te 22. rujna 2022. sukladno Tbr. 9.1. i 36. Tarife u iznosu od 3x10.149,92 kn, za sastav prijedloga za osiguranje dokaza u predmetu pred Općinskim sudom u Zadru, Stalna služba u Pagu, poslovni broj: R1-110/19 sukladno Tbr. 11.1. Tarife u iznosu od 1.000,00 kn, za sudjelovanje na očevidu u postupku za osiguranje dokaza u predmetu pred Općinskim sudom u Zadru, Stalna služba u Pagu, poslovni broj: R1-110/19 sukladno Tbr. 9.7. i 36. Tarife u iznosu od 1.000,00 kn što ukupno iznosi 50.212,12 kn što uvećano za PDV od 25% (sukladno Tbr. 42 Tarife) iznosi 62.765,15 kn. Tužiteljima je valjalo dosuditi i trošak za građevinsko i geodetsko vještačenje u postupku za osiguranje dokaza u predmetu pred Općinskim sudom u Zadru, Stalna služba u Pagu, poslovni broj: R1-110/19 u ukupnom iznosu od 8.976,80 kn, kao i trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 5.000,00 kn i na presudu u iznosu od 5.000,00 kn odmerene sukladno Zakonu o sudskim pristojbama i Tarifi sudskih pristojbi, pa ukupno dosuđeni trošak iznosi 81.741,95 kn, kako je i odlučeno pod točkom III. izreke ove presude.

U Zagrebu 30. rujna 2022.

Sudac:  
Goran Felja

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

**UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana, a koji rok se računa:

-od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu, bez obzira je li na isto pristupila, odnosno

- od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje.

Žalba se podnosi pisano, u četiri istovjetna primjerka, putem ovog suda Županijskom sudu.

**DNA:**

1. I. i II. tužitelju, po pun. uz rješenje o sudskoj pristojbi na presudu u iznosu od 5.000,00 kn

2. tuženiku

<sup>1</sup> Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Broj zapisa: **eb312-62755**

Kontrolni broj: **0bf85-7611a-cb2b7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Goran Felja, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

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