



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-956/2025-4

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Draženke Deladio, predsjednice vijeća, dr. sc. Srđana Šimca, suca izvjestitelja i Nevenke Baran, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja NIKOLE TRIFUNOVIĆA iz Beograda, Bulevar kneza A. Karađorđevića 80, Republika Srbija, OIB 94090677808, kojeg zastupa punomoćnik Ante Glamuzina, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Glamuzina & Grošeta d.o.o., Zagreb, Trg žrtava fašizma 5, i 1. tuženika GTO ULAGANJA d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB 65869001570, kojeg zastupa punomoćnik Bariša Pavičić, odvjetnik u Zagrebu, Petra i Tome Erody 12 i 2. tužene MARIJANE KRIVIĆ iz Makarske, Kotiška 1A, OIB 86232784353, koju zastupa punomoćnik Predrag Trutin, odvjetnik u Makarskoj, Jadranska 3, radi utvrđenja ništetnosti, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj P-621/2022-63 od 16. siječnja 2025., u sjednici vijeća održanoj 13. kolovoza 2026.

presudio je

I. Odbija se kao neosnovana tužiteljeva žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj P-621/2022-63 od 16. siječnja 2025. u točkama I., II. i IV. njene izreke.

II. Odbija se zahtjev drugotužene za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu od 500,00 EUR.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom prvostupanjski sud odbio je tužbeni zahtjev kojim je tužitelj tražio utvrđenje ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog 11. lipnja 2021., između prvotuženika GTO ULAGANJA d.o.o. kao prodavatelja i drugotužene Marijane Krivić kao kupca. Ovim ugovorom je prvotuženik na drugotuženu prenio pravo vlasništva na ¼ dijela nekretnine označene kao k.č.br. 807/11, upisane u zk.ul. 5301 k.o. Veliko Brdo. Posljedično tome prvostupanjski sud je odbio kao neosnovan i tužiteljev zahtjev za uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja brisanjem uknjižbe prava vlasništva drugotužene i ponovnim upisom prava vlasništva prvotuženika na navedenom suvlasničkom dijelu nekretnine. Ujedno, prvostupanjski sud je naložio tužitelju naknaditi prvotuženiku troškove parničnog

postupka u iznosu od 10.062,50 EUR te drugotuženoj u iznosu od 9.000,00 EUR, dok je odbio kao neosnovan zahtjev prvotuženika za naknadu daljnjih troškova postupka u iznosu od 1.187,50 EUR te zahtjev drugotužene za naknadu daljnjih troškova postupka u iznosu od 2.950,00 EUR.

2. Odluku o tužbenom zahtjevu za utvrđenje ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine prvostupanjski sud donio je primjenom odredaba čl. 273. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22. i 145/23.; dalje: ZOO), kojima je uredio pravne posljedice nedopuštene pobude za sklapanje ugovora, te odredaba čl. 42. i čl. 49. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj: 111/93., 34/99., 121/99., 52/00., 118/03., 107/07., 146/08., 137/09., 125/11., 152/11., 111/12., 68/13., 110/15., 40/19., 34/22., 114/22., 18/23. i 130/23.; dalje: ZTD), kojima su uređena pitanja zastupanja trgovačkog društva i sklapanja pravnog posla sa samim sobom. Odluku o troškovima postupka donio je primjenom odredaba čl. 154. st. 1. i čl. 155. Zakona o parničnom postupku („Službeni list SFRJ“ broj: 4/77., 36/77., 36/80., 69/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90. i 35/91. te „Narodne novine“ broj: 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22. i 155/23.; dalje: ZPP).

3. Protiv ove presude tužitelj je protiv točaka I., II. i IV. njezine izreke podnio žalbu zbog svih zakonom dopuštenih žalbenih razloga. U bitnome smatra da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo kada je odbio tužbeni zahtjev za utvrđenje ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine. Ističe da je sporni ugovor ništetan iz dva samostalna razloga. Prvo, zato što je sklopljen iz nedopuštene pobude u smislu čl. 273. ZOO-a, pri čemu smatra da je prvostupanjski sud pogrešno zaključio da takav ugovor nije ništetan, nego pravno nepostojeći pravni posao, zanemarujući pritom odredbe Zakona o obveznim odnosima, pravnu teoriju te sudsku praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske na koju se žalba poziva. Drugo, zato što je drugotužena sklopila ugovor sama sa sobom bez posebnog ovlaštenja, protivno odredbama čl. 42. i čl. 49. ZTD-a, zbog čega smatra da je riječ o ništetnom pravnom poslu.

4. Nadalje, tužitelj tvrdi da je prvostupanjski sud pogrešno protumačio i primijenio sudsku praksu, osobito odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev-2357/2015, te da je zbog pogrešnog pravnog shvaćanja propustio raspraviti i ocijeniti činjenice te izvedene dokaze odlučne za ocjenu postojanja nedopuštene pobude i pravnih posljedica sklapanja ugovora.

5. Tužitelj smatra da je prvostupanjski sud pogrešno kvalificirao ugovor od 8. prosinca 2016., nije pravilno ocijenio pravni značaj odnosa između ugovora o ortaštvu i ugovora o tajnom društvu te nije primijenio materijalno pravo koje uređuje njihove pravne učinke. Ujedno ističe da je prvostupanjski sud počinio bitne povrede odredaba parničnog postupka i nepotpuno utvrdio činjenično stanje, jer nije raspravio sve odlučne činjenice niti proveo odnosno ocijenio sve predložene dokaze. Pozvao se na pravnu teoriju te praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske i Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske za koje smatra da potvrđuju osnovanost njegova pravnog stajališta. Predložio je drugostupanjskom sudu preinačiti ovu

presudu prihvaćanjem tužbenog zahtjeva, a podredno ukinuti ovu presudu i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

6. Drugotužena je u odgovoru na žalbu osporila sve žalbene navode te je prigovorila da žalba nije osnovana. Istaknula je da prvostupanjski sud nije počinio ni jednu bitnu povredu odredaba parničnog postupka, da je pravilno i potpuno utvrdio činjenično stanje te da je na tako utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio materijalno pravo. Ona drži da tužitelj tijekom postupka nije dokazao činjenice na kojima temelji tužbeni zahtjev, nego da žalbenim navodima ponavlja tvrdnje koje je prvostupanjski sud pravilno ocijenio i otklonio, zbog čega žalba ne dovodi u pitanje pravilnost i zakonitost pobijane presude.

7. Nadalje je prigovorila žalbenom stajalištu prema kojem bi ugovor koji nije nastao mogao biti ništetan. Ona drži da pravno nepostojeći pravni posao ne može biti predmet utvrđenja ništetnosti te da je prvostupanjski sud pravilno primijenio materijalno pravo i sudsku praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske na koju se pozvao. Istaknula je da žalbeni navodi ne dovode u sumnju pravilnost pravnog shvaćanja prvostupanjskog suda niti opravdavaju drukčiju odluku u ovom predmetu. Predložila je drugostupanjskom sudu odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi ovu presudu.

8. Tužiteljeva žalba nije osnovana.

9. Nakon što je presuda prvostupanjskog suda ispitana na temelju odredbe čl. 365. st. 2. ZPP-a, u granicama žalbenih razloga, pazeći pri tome po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud je utvrdio da je ona pravilna i zakonita.

10. Predmet spora je tužiteljev zahtjev za utvrđenje ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 11. lipnja 2021., sklopljenog između prvotuženika GTO ULAGANJA d.o.o. kao prodavatelja i drugotužene Marijane Krivić kao kupca, kojim je prvotuženik na drugotuženu prenio pravo vlasništva na ¼ dijela nekretnine označene kao k.č.br. 807/11, upisane u zk.ul. 5301 k.o. Veliko Brdo. Tužitelj uz utvrđenje ništetnosti tog ugovora zahtijeva i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja brisanjem uknjižbe prava vlasništva drugotužene te ponovnim upisom prava vlasništva prvotuženika na predmetnom suvlasničkom dijelu nekretnine.

11. Prvostupanjski sud je utvrdio da tužitelj svoj zahtjev za utvrđenje ništetnosti predmetnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine temelji na pravnom odnosu koji proizlazi iz ugovora sklopljenog 8. prosinca 2016., između njega i Dragana Đukića. Tužitelj tvrdi da je tim ugovorom uređeno njihovo zajedničko sudjelovanje u realizaciji projekta izgradnje i prodaje predmetne nekretnine, zbog čega smatra da je raspolaganje nekretninom izvršeno sklapanjem kupoprodajnog ugovora od 11. lipnja 2021. protivno njegovim pravima koja proizlaze iz tog ugovora. Prvostupanjski sud je pritom razmatrao pravnu narav toga ugovora u okviru tužiteljevih tvrdnji da je riječ o ugovoru o tajnom društvu, odnosno navoda da se po svojoj pravnoj naravi radi o ortačkom ugovoru.

12. Prvostupanjski sud je utvrdio da je Dragan Đukić u vrijeme sklapanja predmetnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine bio zakonski zastupnik prvotuženika, dok je drugotužena raspolagala posebnom punomoći koju joj je prvotuženik izdao radi sklapanja toga ugovora. Nije bilo sporno da je drugotužena predmetni ugovor sklopila zastupajući prvotuženika kao prodavatelja, a istodobno u svoje ime kao kupac predmetne nekretnine.

13. U odnosu na tužiteljeve tvrdnje o nedopuštenoj pobudi prvostupanjski sud zauzeo je pravno shvaćanje da ugovor sklopljen iz nedopuštene pobude nije ništetan pravni posao, nego pravno nepostojeći pravni posao, zbog čega tužitelj nije mogao s uspjehom zahtijevati utvrđenje njegove ništetnosti. Polazeći od takvog pravnog shvaćanja prvostupanjski sud je ocijenio da nisu ispunjene pretpostavke za prihvatanje tužbenog zahtjeva iz toga razloga.

14. U odnosu na tužiteljeve tvrdnje da je drugotužena sklopila ugovor sama sa sobom protivno čl. 49. ZTD-a, prvostupanjski sud utvrdio je da je drugotužena raspolagala posebnom punomoći za sklapanje predmetnog ugovora, zbog čega je zaključio da nije riječ o sklapanju pravnog posla bez potrebne ovlasti. Ocijenio je da okolnost što je zemljišnoknjižnom prijedlogu pogreškom javnog bilježnika bila priložena druga specijalna punomoć nije od utjecaja na postojanje ovlasti za sklapanje ugovora niti na njegovu valjanost.

15. Prvostupanjski sud je zaključio da eventualni odnosi između tužitelja i Dragana Đukića te eventualne povrede njihovih međusobnih ugovornih obveza, ne utječu na valjanost kupoprodajnog ugovora sklopljenog između prvotuženika i drugotužene. Posebno je istaknuo da Dragan Đukić nije osporio ni postojanje posebne punomoći izdane drugotuženoj niti valjanost predmetnog kupoprodajnog ugovora, nego ga je tijekom postupka smatrao valjanim. Polazeći od tako utvrđenog činjeničnog stanja i navedenih pravnih shvaćanja prvostupanjski sud je ocijenio da u ovoj pravnoj stvari nisu ostvarene pretpostavke za utvrđenje ništetnosti predmetnog kupoprodajnog ugovora ni zbog nedopuštene pobude ni zbog načina njegova sklapanja, zbog čega je tužbeni zahtjev odbio kao neosnovan u cijelosti.

16. Među strankama nije sporno da je sporni Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 11. lipnja 2021., da ga je drugotužena sklopila zastupajući prvotuženika kao njegova punomoćnica, a istodobno u svoje ime kao kupac, kao ni da je na temelju toga ugovora u zemljišnim knjigama provedena uknjižba prava vlasništva drugotužene. Među strankama je sporno proizvodi li taj ugovor pravne učinke, odnosno postoje li razlozi njegove ništetnosti na koje se tužitelj pozvao.

17. Suprotno žalbenim navodima, ovaj sud ocjenjuje da je prvostupanjski sud na pravilno i potpuno utvrđeno činjenično stanje pravilno primijenio materijalno pravo te da pritom nije počinio bitne povrede odredaba parničnog postupka na koje tužitelj u žalbi upire.

18. Osnovano tužitelj prigovara pravnom shvaćanju prvostupanjskog suda da ugovor sklopljen iz nedopuštene pobude ne može biti ništetan, nego da je riječ o pravno nepostojećem ugovoru. Prema čl. 273. st. 2. ZOO-a, ako je nedopuštena

pobuda bitno utjecala na odluku jednog ugovaratelja da sklopi ugovor, a drugi je ugovaratelj za to znao ili morao znati, ugovor neće proizvoditi pravne učinke. Budući da se prema čl. 273. st. 4. ZOO-a na pobude za sklapanje ugovora primjenjuju odredbe o nedopuštenosti činidbe, pravna posljedica ostvarenja tih pretpostavki je ništetnost ugovora.

19. Prvostupanjski sud stoga nije pravilno primijenio materijalno pravo kada je zaključio da se ugovor sklopljen iz nedopuštene pobude ne može utvrditi ništetnim i kada je zbog takvog pravnog shvaćanja ocijenio da je tužiteljeva argumentacija o pobudi bez značaja. Nije pravilno ni njegovo pozivanje na odluku Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev-2357/2015 jer se pravno shvaćanje iz te odluke ne odnosi na pravne posljedice nedopuštene pobude iz čl. 273. ZOO-a.

20. Međutim, navedena pogrešna primjena materijalnog prava po ocjeni ovog suda, nije dovela do donošenja nepravilne odluke. Za prihvaćanje zahtjeva za utvrđenje ništetnosti nije dovoljno da tužitelj tvrdi kako je cilj sklapanja ugovora bio da ga se financijski ošteti. Teret dokazivanja postojanja tih pretpostavki bio je na tužitelju, koji je bio dužan dokazati ne samo postojanje nedopuštene pobude, nego i da je upravo ona bila odlučujući razlog sklapanja predmetnog ugovora te da je drugotužena za takvu pobudu znala ili morala znati. Tužitelj je morao dokazati konkretnu nedopuštenu pobudu, da je ona bitno utjecala na odluku jednog ugovaratelja da sklopi sporni ugovor te da je drugi ugovaratelj za takvu pobudu znao ili morao znati.

21. Tužitelj te pretpostavke nije dokazao. Njegove tvrdnje o nedopuštenoj pobudi temeljile su se na odnosima proizašlim iz ugovora sklopljenog 8. prosinca 2016. između njega i Dragana Đukića, na njegovu stajalištu da je prvotuženik predstavljao imovinu obuhvaćenu tim ugovorom te na tvrdnji da su Dragan Đukić, Fredi Kirić i drugotužena poduzimali radnje radi njegova financijskog oštećenja. Međutim, postojanje spornih međusobnih prava i obveza između tužitelja i Dragana Đukića, kao ni eventualna povreda tih obveza, samo po sebi ne dokazuje da su prvotuženik i drugotužena sporni kupoprodajni ugovor sklopili iz nedopuštene pobude. Ni jedan od izvedenih dokaza ne potvrđuje da su prvotuženik i drugotužena sporni ugovor sklopili upravo radi ostvarivanja cilja koji tužitelj smatra nedopuštenim, niti da je takva pobuda bila zajednička objema ugovornim stranama.

22. Osim toga, sporni kupoprodajni ugovor sklopljen je 11. lipnja 2021., dok se dio okolnosti na kojima je tužitelj temeljio tvrdnju o namjeri njegova oštećenja odnosio na kasnije događaje, osobito na prijenos poslovnog udjela prvotuženiku od 2. kolovoza 2022., zahtjeve za prijenos poslovnih udjela te sporove koji su nakon toga nastali između tužitelja i Dragana Đukića. Naprotiv, riječ je o okolnostima koje su nastupile nakon sklapanja predmetnog ugovora pa iz njih nije moguće izvoditi zaključak o pobudi koja je postojala u trenutku njegova sklapanja. Kasniji poremećaj njihovih odnosa ne dokazuje da je više od godinu dana ranije postojala nedopuštena pobuda za sklapanje predmetnog kupoprodajnog ugovora.

23. Nasuprot tome, iz iskaza Dragana Đukića i drugotužene te isprava priloženih spisu proizlazi konkretan gospodarski razlog sklapanja ugovora.

Drugotužena je prvotuženiku davala pozajmice radi financiranja izgradnje njegovih građevinskih projekata, a prijenos $\frac{1}{4}$ dijela predmetne nekretnine povezan je s nedostatkom sredstava potrebnih za dovršetak izgradnje pete zgrade. Dragan Đukić izjavio je da je predmetni dio zemljišta prodan drugotuženoj zbog pozajmica koje je davala prvotuženiku i poteškoća u podmirenju troškova gradnje. Postojanje takve gospodarske svrhe ne potvrđuje tužiteljevu tvrdnju da je odlučujuća pobuda obaju ugovaratelja bila njegovo financijsko oštećenje. Postojanje gospodarskog razloga sklapanja ugovora nije samo po sebi odlučno za isključenje nedopuštene pobude, ali u okolnostima konkretnog slučaja predstavlja važnu činjenicu koja ne potvrđuje tužiteljeve tvrdnje da je isključivi ili odlučujući cilj sklapanja ugovora bilo njegovo financijsko oštećenje.

24. Tužitelj je osporavao izvor sredstava drugotužene i tvrdio da njezine pozajmice nisu predstavljale plaćanje kupoprodajne cijene. Međutim, ni eventualno postojanje prijemora o načinu podmirenja kupoprodajne cijene, međusobnom obračunu pozajmica ili izvoru sredstava drugotužene, ne dokazuje samo po sebi postojanje nedopuštene pobude iz čl. 273. ZOO-a. Za takav zaključak bilo je potrebno dokazati da je stvarni i odlučujući cilj sklapanja ugovora bio povrijediti tužiteljeva prava, a ne urediti postojeće imovinske odnose prvotuženika i drugotužene. Takav dokaz tužitelj nije ponudio. Stoga žalbeni navodi kojima tužitelj drukčije ocjenjuje izvedene dokaze nisu dostatni za zaključak da su ostvarene pretpostavke iz čl. 273. ZOO-a.

25. Nije dokazano ni da bi drugotužena u trenutku sklapanja ugovora znala ili morala znati da prvotuženik ugovor sklapa radi ostvarenja nedopuštene pobude usmjerene na tužiteljevo oštećenje. Činjenica da je drugotužena bila zaposlena kod prvotuženika, da je bila upoznata s njegovim poslovanjem te da je supruga Fredija Kiriča, nije dovoljna za zaključak da je znala za postojanje nedopuštene pobude niti da je takvu pobudu i sama imala. Sam zaključak da je drugotužena bila upoznata s poslovanjem prvotuženika ne može zamijeniti dokaz da je znala za postojanje nedopuštene pobude u smislu čl. 273. ZOO-a.

26. Stoga je žalbeni prigovor o pogrešnoj primjeni materijalnog prava osnovan samo u dijelu u kojem tužitelj osporava pravno shvaćanje prvostupanjskog suda o pravnoj posljedici nedopuštene pobude. Međutim, taj prigovor nije od utjecaja na pravilnost pobijane odluke jer iz utvrđenih činjenica ne proizlazi da su u ovom predmetu ostvarene pretpostavke iz čl. 273. st. 2. ZOO-a za utvrđenje ništetnosti predmetnog ugovora. Stoga, iako je prvostupanjski sud djelomično pogrešno obrazložio pravne posljedice nedopuštene pobude, pravilno je odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan jer odlučne činjenice na kojima se temelji primjena čl. 273. ZOO-a u ovom postupku nisu dokazane.

27. Neosnovano tužitelj prigovara da je predmetni ugovor ništetan zato što ga je drugotužena sklopila zastupajući prvotuženika kao prodavatelja, a istodobno nastupajući u svoje ime kao kupac, bez posebne ovlasti potrebne prema čl. 42. st. 4. u vezi s čl. 49. ZTD-a.

28. Prema čl. 49. ZTD-a zastupnik trgovačkog društva ne može bez posebne ovlasti društva nastupati kao druga ugovorna strana i s društvom sklapati ugovor u svoje ime i za svoj račun. To ograničenje prema čl. 42. st. 4. ZTD-a primjenjuje se i na punomoćnike trgovačkog društva. Za ocjenu osnovanosti tužiteljeva prigovora stoga nije odlučno samo je li drugotužena bila općenito ovlaštena prodavati nekretnine prvotuženika, nego je li prvotuženik odobrio da upravo ona nastupi kao kupac predmetne nekretnine.

29. Punomoći od 14. studenoga 2019. i 1. travnja 2021. davale su drugotuženoj široku ovlast da u ime i za račun prvotuženika poduzima radnje potrebne za prodaju njegovih nekretnina. Obje su izdane u obliku javnobilježnički ovjerenih isprava te po svom sadržaju predstavljaju specijalne punomoći izdane radi raspolaganja nekretninama prvotuženika. Punomoć od 14. studenoga 2019. sadržavala je ovlast da s kupcem po vlastitom izboru potpiše predugovor i ugovor o prodaji, ovjeri potpise te poduzima druge radnje povezane s prodajom nekretnina, iz čega proizlazi da je prvotuženik drugotuženoj prepustio izbor kupca i dao joj vrlo široke ovlasti za sklapanje i provedbu kupoprodajnih ugovora. Punomoć od 1. travnja 2021. odnosila se upravo na nekretnine označene kao k.č.br. 807/10 i 807/11 k.o. Veliko Brdo te njihove suvlasničke i etažne dijelove, čime je neposredno prije sklapanja spornog ugovora ponovno konkretiziran opseg ovlaštenja drugotužene u odnosu na nekretninu koja je predmet ovog spora.

30. Međutim, sama ovlast drugotuženoj da odabere kupca i sklopi ugovor o prodaji ne znači nužno i posebnu ovlast da ona osobno nastupi kao kupac. Punomoć od 14. studenoga 2019. nije bila opozvana niti je prestala važiti izdavanjem kasnije punomoći od 1. travnja 2021., nego su obje bile na snazi u trenutku sklapanja predmetnog ugovora. Drugim riječima, posebna ovlast iz čl. 49. ZTD-a ne može se pretpostaviti samo iz činjenice da punomoć sadrži široke ovlasti za prodaju nekretnina, nego mora proizlaziti da je zastupani htio dopustiti upravo sklapanje ugovora u kojem će punomoćnik nastupiti i kao druga ugovorna strana. Posebna ovlast iz čl. 49. ZTD-a mora se odnositi upravo na dopuštenje zastupniku ili punomoćniku da u istom pravnom poslu nastupi na objema ugovornim stranama. Stoga zaključak o postojanju takve ovlasti ne može biti utemeljen samo na općem sadržaju navedenih punomoći.

31. Ipak, iz drugih utvrđenih okolnosti proizlazi da je prvotuženik izričito odobrio sklapanje predmetnog ugovora s drugotuženom. Dragan Đukić je kao zakonski zastupnik prvotuženika 7. lipnja 2021. neposredno s drugotuženom sklopio ugovor o kupoprodaji istog suvlasničkog dijela predmetne nekretnine. Budući da taj ugovor nisu uspjeli javnobilježnički ovjeriti, Dragan Đukić uputio je drugotuženu da ugovor istog sadržaja ponovno sklopi i ovjeri koristeći punomoći koje joj je prvotuženik prethodno izdao. Upravo zato odlučna činjenica u ovom predmetu nije sadržaj punomoći promatran izdvojeno, nego njihovo tumačenje zajedno s kasnijim postupanjem Dragana Đukića kao zakonskog zastupnika prvotuženika.

32. Ta okolnost po ocjeni ovog suda ima odlučno značenje za ocjenu osnovanosti žalbenog prigovora. Iz nje proizlazi da predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 11. lipnja 2021. nije bio rezultat samostalnog raspolaganja

drugotužene protivno volji prvotuženika niti situacije u kojoj bi ona bez njegova znanja sama sebi prodala predmetnu nekretninu. Naprotiv, riječ je o ponovnom sklapanju istovjetnog pravnog posla koji je samo četiri dana ranije osobno sklopio Dragan Đukić kao zakonski zastupnik prvotuženika s istom ugovornom stranom i pod istim uvjetima, pri čemu je do ponovnog sklapanja došlo isključivo radi javnobilježničke ovjere potpisa korištenjem prethodno izdanih punomoći. Time je Dragan Đukić kao zakonski zastupnik prvotuženika još prije sklapanja predmetnog ugovora nedvojbeno izrazio volju da upravo drugotužena bude kupac predmetnog suvlasničkog dijela nekretnine. Stoga nije riječ o situaciji u kojoj je drugotužena samostalno odabrala sebe kao kupca bez znanja i odobrenja prvotuženika, nego o provedbi već prethodno dogovorenog pravnog posla.

33. Takav zaključak potvrđuje i ponašanje prvotuženika nakon sklapanja predmetnog ugovora. Prvotuženik tijekom cijelog postupka nije osporio da je drugotužena bila ovlaštena sklopiti predmetni ugovor niti je osporio njegove pravne učinke. Naprotiv, tvrdio je da je ugovor sklopljen u skladu s njegovom voljom te da ga smatra valjanim. Takvo ponašanje dodatno potvrđuje da sklapanje ugovora nije bilo protivno volji zastupanog društva.

34. Okolnost što je javni bilježnik uz zemljišnoknjižni prijedlog priložio punomoć od 14. studenoga 2019., a ne punomoć od 1. travnja 2021., nije odlučna za ocjenu postojanja posebne ovlasti iz čl. 49. ZTD-a. Isprava priložena zemljišnoknjižnom prijedlogu važna je za provedbu zemljišnoknjižnog upisa, ali pogreška pri prilaganju jedne od postojećih punomoći ne mijenja sadržaj prethodno izražene volje prvotuženika niti činjenicu da je njegov zakonski zastupnik unaprijed odobrio da drugotužena bude kupac predmetne nekretnine.

35. Zbog toga nije osnovan žalbeni prigovor da je predmetni ugovor sklopljen bez posebne ovlasti prvotuženika. Iako obrazloženje prvostupanjskog suda nije dovoljno jasno razlikovalo opću ovlast za prodaju nekretnina od posebne ovlasti za sklapanje pravnog posla sa samim sobom, iz utvrđenih činjenica nedvojbeno proizlazi da je zakonski zastupnik prvotuženika unaprijed odobrio sklapanje upravo toga ugovora s drugotuženom.

36. Neosnovano tužitelj prigovara da pravna kvalifikacija ugovora od 8. prosinca 2016. kao ugovora o ortaštvu, a ne ugovora o tajnom društvu, dovodi do drukčijeg ishoda ovog spora. Neovisno o pravnoj kvalifikaciji toga ugovora, on je sklopljen između tužitelja i Dragana Đukića i uređivao je njihove međusobne odnose povezane s društvom GTO LUBES d.o.o. Predmetni kupoprodajni ugovor, međutim, sklopljen je između prvotuženika i drugotužene.

37. Čak i kada bi se prihvatilo tužiteljevo stajalište da je ugovorom od 8. prosinca 2016. zasnovano ortaštvo i da su određena prava ili imovina bila zajednička imovina ortaka, eventualno raspolaganje tom imovinom protivno međusobnom ugovoru ortaka ne bi samo po sebi dovodilo do ništetnosti pravnog posla sklopljenog s trećom osobom. Za ništetnost predmetnog kupoprodajnog ugovora bilo je potrebno utvrditi neki od razloga ništetnosti koji se odnosi upravo na taj ugovor i njegove ugovorne strane, što tužitelj nije dokazao.

38. Nije odlučna ni okolnost što je prvostupanjski sud u odluci donesenoj u postupku osiguranja ugovor od 8. prosinca 2016., pravno kvalificirao drukčije. Odluka o prijedlogu za osiguranje donesena je na temelju stupnja vjerojatnosti i za potrebe odlučivanja o pretpostavkama za određivanje privremene mjere, pa pravna ocjena iz te odluke ne obvezuje sud pri donošenju presude nakon provedenog dokaznog postupka.

39. Neosnovano tužitelj prigovara da mu je postupanjem prvostupanjskog suda onemogućeno raspravljanje pred sudom, odnosno da je počinjena bitna povreda odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 6. ZPP-a.

40. Izostanak plana upravljanja postupkom i propust suda da posebnim rješenjem odluči o svakom pojedinom dokaznom prijedlogu mogu predstavljati nepravilnost u upravljanju postupkom, ali sami po sebi ne znače da je stranci onemogućeno raspravljanje pred sudom. Za postojanje bitne povrede iz čl. 354. st. 2. t. 6. ZPP-a odlučno je je li stranci nezakonitim postupanjem, a osobito propuštanjem dostave, uskraćena mogućnost da iznosi činjenice, predlaže dokaze i očituje se o navodima i dokazima protivne strane.

41. Tužitelju je tijekom postupka bilo omogućeno iznositi činjenice, predlagati dokaze, očitovati se o navodima tuženika, sudjelovati na ročištima te ispitivati stranke i zakonskog zastupnika prvotuženika. Stoga propusti na koje je upozorio nisu doveli do toga da mu bude uskraćena mogućnost raspravljanja pred sudom.

42. Činjenica da prvostupanjski sud nije proveo sve predložene dokaze također ne znači da je tužitelju onemogućeno raspravljanje. Sud nije dužan provesti svaki predloženi dokaz, nego samo one dokaze koje smatra važnima za utvrđivanje odlučnih činjenica. Tužitelj pritom nije objasnio koje bi konkretne odlučne činjenice bile utvrđene neprovedenim dokazima i na koji bi način njihovo izvođenje moglo dovesti do drukčije odluke.

43. Neosnovano tužitelj prigovara da je pobijana presuda zahvaćena bitnom povredom odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a zato što prvostupanjski sud nije ocijenio dokaze povezane s nedopuštenom pobudom, ovlastima drugotužene i pravnom prirodom ugovora od 8. prosinca 2016.

44. Pobijana presuda sadrži razloge o pravnom odnosu tužitelja i Dragana Đukića, okolnostima sklapanja predmetnog kupoprodajnog ugovora, sadržaju punomoći drugotužene te stajalištima prvotuženika i drugotužene o valjanosti ugovora. Okolnost što je prvostupanjski sud dio tih činjenica ocijenio polazeći od djelomično pogrešnog pravnog shvaćanja o posljedicama nedopuštene pobude ne čini presudu nerazumljivom niti onemogućava njezino ispitivanje.

45. Obrazloženje pobijane presude u dijelu u kojem je prvostupanjski sud zaključio da je pravo vlasništva drugotužene u međuvremenu brisano zbog daljnjih raspolaganja etažnim dijelovima nekretnine te da je zato neosnovan zahtjev za brisanje njezina prava nije jasno niti pravno odlučno. Činjenica da je drugotužena nakon uknjižbe raspolagala pojedinim dijelovima nekretnine ne znači sama po sebi

da tužitelj nema pravni interes za zahtijevanu zemljišnoknjižnu zaštitu, osobito ako je u zemljišnoj knjizi bila upisana zabilježba spora.

46. Međutim, taj dio obrazloženja nije nosivi razlog odluke o odbijanju tužbenog zahtjeva kao neosnovanog. Zahtjev za uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja ovisio je o osnovanosti zahtjeva za utvrđenje ništetnosti kupoprodajnog ugovora. Budući da tužitelj nije dokazao ništetnost tog ugovora, neosnovan je i njegov zahtjev za brisanje zemljišnoknjižnih upisa provedenih na temelju njega, neovisno o kasnijim raspolaganjima nekretninom i učincima zabilježbe spora.

47. Nije osnovan ni žalbeni razlog nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Prvostupanjski sud utvrdio je činjenice potrebne za odluku o tome zbog čega je predmetni ugovor sklopljen, je li prvotuženik odobrio da drugotužena nastupi kao kupac, kakve su ovlasti bile dane drugotuženoj te jesu li ostvarene pretpostavke za ništetnost ugovora.

48. Žalbeni navodi kojima tužitelj osporava utvrđeno činjenično stanje u bitnome se temelje na njegovoj drukčijoj ocjeni odnosa između njega, Dragana Đukića, Fredija Kirića i drugotužene te na zaključku da su sve radnje koje su poduzeli bile usmjerene na njegovu oštećenje. Međutim, takav zaključak ne proizlazi iz provedenih dokaza, a samo postojanje poslovnog i osobnog konflikta između navedenih osoba nije dovoljno za utvrđenje ništetnosti predmetnog kupoprodajnog ugovora.

49. Slijedom svega navedenog, žalbeni navodi nisu doveli u pitanje pravilnost i zakonitost pobijane presude. Budući da u ovom postupku nisu dokazane pretpostavke za utvrđenje ništetnosti predmetnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine ni zbog nedopuštene pobude ni zbog načina njegova sklapanja, prvostupanjski sud pravilno je odbio tužbeni zahtjev kao neosnovan u cijelosti.

50. Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki I. izreke (čl. 368. st. 1. ZPP-a).

51. Drugotuženičin zahtjev za naknadu troškova sastava odgovora na žalbu u iznosu od 500,00 EUR, odbijen je kao neosnovan jer se radi o trošku koji nije potreban za vođenje parnice (čl. 155. st. 1. ZPP-a).

Zagreb, 13. kolovoza 2026.

Predsjednica vijeća
Draženka Deladio

Broj zapisa: **9-3088b-be26a**

Kontrolni broj: **06463-f1b8b-0b580**

DRAŽENKA DELADIO



Elektronički potpisano: 07.09.2026T10:23:13 (UTC:2026-09-07T08:23:13Z)

Provjera: <https://epotpis.rdd.hr/provjera>

Broj zapisa: 8b6bbb80-6662-47ae-b71b-e05de47987bb

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske



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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.