

08.09.22



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Posl.br. 99 P-12492/2019-36

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 tog suda Lauri Crnić Klapšić, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja Jakova Žarka iz Prigorja Brdovečkog, Draga 8A, OIB: 02346027776, kojeg zastupa punomoćnica Irena Krpan, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Palić i Partneri u Zagrebu, protiv 1. tuženika Krunoslava Žovana iz Zagreba, Križnog puta 37, OIB: 42970039288, 2. tuženika Alana Bubenika iz Zagreba, Vrbanići II. odvojak 6, OIB: 68129516790 i 3. tuženika Akcionarsko društvo poljoprivredni kombinat Sombor holding co., OIB:86284122153, Venac Radomira Putnika 1, Sombor, Republika Srbija, svi tuženici zastupani po punomoćniku Gordanu Vuletiću, odvjetniku u Zagrebu, uz sudjelovanje umješaca na strani tužitelja Republike Hrvatske, OIB: 52634238587, zastupane po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu u Zagrebu, radi utvrđenja, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 7. ožujka 2022. godine, u prisutnosti zamjenika punomoćnika tužitelja Ivice Palića, odvjetnika, zamjenice punomoćnika I-III. tuženih Ive Kužnar, odvjetnice i zastupnika umješaca Ljudevita Drkulca, zamjenika Općinskog državnog odvjetnika, 6. travnja 2022 .,

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je Ugovor o kupoprodaji sklopljen između AKCIONARSKOG DRUŠTVA POLJOPRIVREDNI KOMBINAT SOMBOR HOLDING CO i KRUNOSLAVA ŽOVANA, ALANA BUBENIKA dana 17. siječnja 2019. godine, ovjeren kod javnog bilježnika Zorana Jelavića iz Zagreba, Hrvatskog proljeća 36. pod brojem OV-572/2019. dana 17.1.2019. ništetan u cijelosti.

II. Utvrđuje se da je upis prijenosa prava vlasništva s 3. tuženika Akcionarskog društva poljoprivredni kombinat Sombor holding co., OIB:86284122153, Venac Radomira Putnika 1, Sombor, Republika Srbija na 1. i 2. tuženika Krunoslava Žovana iz Zagreba, Križnog puta 37, OIB: 42970039288 i Alana Bubenika iz Zagreba, Vrbanići II. odvojak 6, OIB: 68129516790 u zemljišnoknjižnom ulošku 17499, k.o. Grad Zagreb, na temelju Ugovora o kupoprodaji sklopljenog između AKCIONARSKOG DRUŠTVA POLJOPRIVREDNI KOMBINAT SOMBOR HOLDING CO I KRUNOSLAVA ŽOVANA, ALANA BUBENIKA dana 17. siječnja 2019. godine, proveden pod Z-3029/2019 pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, zemljišnoknjižnom odjelu ništetan u cijelosti.

./.

III. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovog suda brisanje zemljišnoknjižnog stanja nastalog u zemljišnoknjižnom ulošku 17499, k.o. Grad Zagreb, na temelju rješenja Zemljišnoknjižnog odjela ovog suda posl.br. Z-3029/2019, na osnovi Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 17.01.2019. te uspostava zemljišnoknjižnog stanja u zemljišnoknjižnom ulošku 17499, k.o. Grad Zagreb, u pogledu nekretnine opisane kao ZK tijelo II - 11. suvlasnički dio. 10/50 dijela Ulična stambena zgrada pop.br. 16309 u Zagrebu, na adresi Harambašićeva 40/a sagrađena na dijelu čbr. 2084/4 Dvorište u Harambašićevoj ul. br. 40/A, sada upisane kao 12. i 13. suvlasnički dio 5/50, tako da se briše pravo vlasništva na opisanoj nekretnini s imena 1. tuženog KRUNOSLAVA ŽOVANA, Zagreb, Križnog puta 37, OIB: 42970039288 te 2. tuženog ALANA BUBENIKA, Zagreb, Vrbanići II. odvojak 6, OIB: 68129516790 svaki u 5/50 suvlasničkog dijela, uz istovremenu uspostavu zemljišnoknjižnog stanja u zemljišnoknjižnom ulošku 17499 k.o. Grad Zagreb kakvo je bilo prije provedbe Ugovora o kupoprodaji od 17. siječnja 2019., odnosno upisa prava vlasništva na opisanoj nekretnini za korist Akcionarsko društvo poljoprivredni kombinat Sombor holding co., OIB: 86284122153, Venac Radomira Putnika br. 1. Sombor, Srbija.

IV. Nalaže se 1. tuženom Krunoslavu Žovanu iz Zagreba, Križnog puta 37, OIB: 42970039288 i 2. tuženiku Alanu Bubeniku iz Zagreba, Vrbanići II. odvojak 6, OIB: 68129516790 trpeti brisanje zemljišnoknjižnog upisa nastalog na osnovi Ugovora o kupoprodaji od 17. siječnja 2019. godine provedenog rješenjem zemljišnoknjižnog odjela Naslovnog suda posl. broj Z-3029/2019 te uspostavom zemljišnoknjižnog stanja u zemljišnoknjižnom ulošku 17499 k.o. Grad Zagreb kakvo je bilo prije provedbe Ugovora o kupoprodaji od 17. siječnja 2019. god i to na način da se u zemljišnoj knjizi briše uknjižba prava vlasništva sa 1. i 2. tuženog svakog u 5/50 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine, uz istovremeni upis uknjižbe prava vlasništva za korist ranije upisanog zemljišno knjižnog vlasnika, ovdje 3. tuženika sve upisano u zk. ul. 17499. k.o. Grad Zagreb.

V. Nalaže se 1., 2. i 3. tuženima Krunoslavu Žovanu iz Zagreba, Križnog puta 37, OIB: 42970039288, Alanu Bubenika iz Zagreba, Vrbanići II. odvojak 6, OIB: 68129516790 i Akcionarskom društvu poljoprivredni kombinat Sombor holding co., OIB:86284122153, Venac Radomira Putnika 1, Sombor, Republika Srbija naknaditi tužitelju Jakovu Žarku iz Prigorja Brdovečkog, Draga 8A, OIB: 02346027776, troškove parničnog postupka u iznosu od 41.475,00 kuna s zakonskim zateznim kamatama tekućim od 6. travnja 2022. do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope Hrvatske narodne banke na stanje kredita odobrenih na razdoblje dulje od godinu dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana.

VI. Nalaže se 1., 2. i 3. tuženima Krunoslavu Žovanu iz Zagreba, Križnog puta 37, OIB: 42970039288, Alanu Bubenika iz Zagreba, Vrbanići II. odvojak 6, OIB: 68129516790 i Akcionarskom društvu poljoprivredni kombinat Sombor holding co., OIB:86284122153, Venac Radomira Putnika 1, Sombor, Republika Srbija naknaditi umješacu Republici Hrvatskoj, OIB: 52634238587 troškove parničnog postupka u iznosu od 15.000,00 kuna u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da su 1. i 2. tuženi kao kupci 17. siječnja 2019. sklopili s 3. tuženim kao prodavateljem Ugovor o kupoprodaji nekretnina, opisanih kao 11.

suvlasnički dio 10/50 dijela Ulična stambena zgrada, pop.br. 16309 u Zagrebu, Harambašićeva 40/a sagrađena na dijelu k.č.br. 2084/4 Dvorište u Harambašićevo ul.br. 40/A koja nekretnina je upisana u zk. ul. 17499 k.o. Grad Zagreb pri zemljišnim knjigama ovog suda i na temelju kojeg ugovora je proveden upis u zemljišne knjige pod brojem Z-3029/2019. Predmetno raspolaganje, odnosno ugovor o kupoprodaji i upis u zemljišnim knjigama su ništetni iz razloga jer je predmetno raspolaganje protivno važećim zakonskim propisima i to Uredbi o zabrani raspolaganja nekretninama na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 36/91, 39/91 i 44/91), odnosno Uredbi o zabrani raspolaganja i preuzimanja sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju RH ("Narodne novine" broj 40/92) i Uredbi o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 52/91 i 5/92), kao i čl. 115.st.2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/03., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 143/12. i 152/14. - dalje: ZVDSP). Dalje tužitelj obrazlaže ništetnost prema svakom od navedenih propisa te ističe da je 3. tuženik stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine na temelju Ugovora o kupoprodaji od 12.4.1978. sa društvom Carnex industrijske klaonice s hladnjačom u Vrbasu, ali se u zemljišne knjige upisao tek 2012. do kada je došlo do niza promjena prava vlasništva nad predmetnom nekretninom. Naime, 3. tuženik je prestao biti vlasnik predmetne nekretnine od osnivanja društva Promet Dubrava d.o.o. (od upisa u sudski registar 3.8.1991.), koje društvo je nastalo odlukom zaposlenih u jedinci PK Sombor, koji su se organizirali kao hrvatska društvena poduzeća na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja osnovnim sredstvima, pokretnom imovinom i pravima određenih poduzeća i drugih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 39/91; dalje: Uredba) i čime je vlasništvo sve imovine poslovnih jedinica pravnih osoba sa sjedištem u Republici Srbiji prešlo na tako novo osnovano društvo u Republici Hrvatskoj. Prema tome, predmetna je nekretnina na temelju potonje Uredbe 30.8.1991. prešla u imovinu Promet Dubrava d.o.o., koje društvo je nastalo organiziranjem poduzeća iz organizacijske poslovne jedinice "Prodajni centar Zagreb" u sastavu poduzeća PK Sombor te na temelju izmjene Uredbe ("Narodne novine" broj 44/91), a nakon provedenog pripajanja Prometa Dubrava d.o.o. prešla je u imovinu hrvatskom društvenom poduzeću Agrariacoop d.o.o., koje je onda predmetnu nekretninu zakonito otuđilo Ugovorom o zamjeni nekretnina iz 1997. društvu Jagoda d.o.o., čiji je jedan od osnivača i tužitelj, pa predmetna nekretnina u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji nije više bila u vlasništvu 3. tuženika. Ukazuje da je navedeno utvrdio Vrhovni sud Republike Hrvatske u presudi Revt-11/07 od 18.3.2008. te detaljno elaborira utvrđenja navedene odluke. Nadalje, poziva se na Izvješće o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije iz srpnja 2003. društva Agrariacoop, Državnog ureda za reviziju, iz kojeg proizlazi da je predmetna nekretnina unesena u postupku pretvorbe u temeljni kapital društva, a koji je prema Ugovoru o zamjeni nekretnina od 20. siječnja 1997. s tužiteljem zamijenilo za poslovni prostor u Zagrebu, Božidara Magovca 54. Još ističe da je donošenjem Uredbe propisano da se sredstva poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika pravnih osoba sa sjedištem na teritoriju Republike Srbije i Crne Gore te autonomnih pokrajina Kosova i Vojvodine, a koje se nisu, sukladno Uredbi organizirale u hrvatsko društveno poduzeće, prenose u vlasništvo Republike Hrvatske i prema čl. 18. te Uredbe pravni posao sklopljen ili pravni akt donijet protivno odredbama te Uredbe je ništav. Slijedom svih izloženih razloga, a radi utvrđenja ništavosti ugovora o kupoprodaji od 17.01.2019., utvrđenja ništavosti upisa prijenosa prava vlasništva te radi brisanja zemljišnoknjižnog stanja nastalog na osnovi ugovora o kupoprodaji nekretnina od 17.01.2019. godine to tužitelj predlaže donijeti presudu, kako je pobliže navedena u tužbi i izreci.

2. U odgovoru na tužbu tuženici u cijelosti osporavaju tužbu ističući prvenstveno nedostatak pravnog interesa tužitelja za vođenje ovog postupka. Nadalje, ističu da Ugovor o kupoprodaji od 17.1.2019. predstavlja stvarnu volju 3. tuženika kao prodavatelja i 1. i 2. tuženih kao kupaca, koji su se i upisali kao vlasnici predmetne nekretnine u skladu s načelom povjerenja u zemljišne knjige. Napominju da je 1970. tadašnji kupac trgovačko društvo Carnex d.o.o. naplatnom pravnom radnjom kupio predmetnu nekretninu i upisao se u zemljišne knjige. Godine 1978. Carnex d.o.o. nekretninu prodaje PK SOMBORU, koji se uknjižuje kao vlasnik tek 2012. i to na temelju pravomoćne presude Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-7214/11 od 25.5.2012. Ukazuje i da je presudom Trgovačkog suda u Zagrebu P-6383/11, koja je potvrđena presudom Visokog trgovačkog suda Pž-5265/18, trgovačko društvo Jagoda d.o.o. pravomoćno odbijeno sa zahtjevom za utvrđenje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, a i u tom se postupku tužitelj pozivao na Uredbu o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske, pa smatraju da je o tom pravnom pitanju već odlučeno te da tužbu treba odbiti. Protivi se navodima tužitelja da je 3. tuženik prestao biti vlasnikom predmetne nekretnine danom osnivanja trgovačkog društva Promet Dubrava d.o.o. imajući u vidu presudu Visokog trgovačkog suda Pž-5625/18, a ukazuju i na presudu Trgovačkog suda u Zagrebu P-1098/14 od 3.6.2014. kojom je utvrđeno da je ništetna odluka o organiziranju društvenog poduzeća Promet Dubrava d.o.o. Predlažu odbiti tužbu u cijelosti uz naknadu troškova parničnog postupka.

3. Sud je tijekom postupka proveo sve predložene dokaze i pročitao kompletnu spisu priloženu dokumentaciju i to presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 17.1.2019. (list 10-12 i 125-127 spisa), presliku ovjerenog prijevoda izvatka o registraciji privrednog subjekta (list 13-24 spisa), povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga, zk.ul. 17499 (list 25-26 i 128-133 spisa), presliku dopisa Hrvatskog fonda za privatizaciju od 6.11.2002. (list 41 spisa), presliku kupoprodajnog ugovora od 12.4.1978. (list 42-43 spisa), presliku Odluke od 21.8.1991 o organiziranju društvenog poduzeća "Promet-Dubrava" (list 44-46 spisa), rješenje Okružnog privrednog suda Zagreb od 30.8.1991. i 6.9.1991 (list 47-52 spisa), dopis Hrvatskog fonda za privatizaciju sa iskazom nekretnina čija vrijednost je na osnovi pretvorbe, unesena u temeljnu glavniciu društva od 7.4.1995. (list 53-56 spisa), presliku Ugovora o zamjeni nekretnina od 20.1.1997. (list 57-60 spisa), presliku rješenja Ministarstva financija-Porezna uprava od 10.3.1997. (list 61-62 spisa), Izvješće Državnog ureda za reviziju o obavljenoj reviziji pretvorbe i privatizacije iz srpnja 2003. (list 63-67 spisa), presliku presude Vrhovnog suda RH br. Revt 11/07-2 od 18.3.2008. (list 68-72 spisa), presliku presude Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba Karlovac od 1.9.2015. br. P-6383/11 (list 92-110 i 148-166 spisa), presliku presude na temelju priznanja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. P-1098/2014 od 3.6.2014. (list 111-112 spisa), preslike rješenja ovog suda, zemljišnoknjižnog odjela, br. Z-37678/04 od 27.7.2009., Z-34897/12 od 10.12.2012. (list 113-115, 116-117 spisa), presliku presude Trgovačkog suda u Zagrebu br. P-7214/2011 od 25.5.2012. (list 118-119 spisa), presliku presude Visokog trgovačkog suda RH br. Pž-5265/2018-2 od 19.9.2018. (list 120-124 i 171-175 spisa), presliku rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu br. P-6383/2011 od 12.10.2017., rješenje P-6383/2011 od 2.7.2018. i rješenje P-6383/2011 od 17.6.2020. (list 167-168, 169-170 i 176-177 spisa) te priloženu sudsku praksu (list 73-79 spisa), a pročitao je i spis Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu P-6383/11. Saslušane su parnične stranke na ročištu za glavnu raspravu 17.5.2021. i to tužitelj (list 192-193 spisa), 1. tuženik (list 193-194 spisa) te 2. tuženik (list 194 spisa). Stranke su na ročištu 7.3.2022., nakon

što su upozorene na posljedice ne predlaganja dokaza iz čl. 219. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) izričito izjavile da nemaju dokaznih prijedloga te da odustaju od dokaza koje su eventualno tijekom postupka predlagali, pa je sud zaključio glavnu raspravu.

4. Na temelju tako izvedenog dokaznog postupka, a cijeneći dokaze svakog za sebe i u njihovoj ukupnosti, sukladno čl. 8. ZPP-a, ovaj sud nalazi tužbeni zahtjev osnovanim.

5. Ovdje treba navesti da je podneskom od 8.12.2021. (list 208,209 spisa) Republika Hrvatska dala izjavu o miješanju na strani tužitelja, a sud je na ročištu 13. siječnja 2022. (list 223 spisa) dopustio miješanje Republike Hrvatske na strani tužitelja. Umješač se u svemu pridružio navodima tužitelja.

6. Među parničnim strankama u ovom predmetu nije sporno da je 3. tuženik na temelju Ugovora o kupoprodaji od 12.4.1978. s društvom Carnex stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine kao što nije sporno niti da se u zemljišne knjige kao vlasnik upisao tek 2012. Sporno je ima li tužitelj pravo zahtijevati da se utvrdi ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnina između ovdje tuženih, zaključenim 17.1.2019., obzirom na njegovu tvrdnju da je 3. tuženik prestao biti vlasnik nekretnine danom osnivanja društva Promet Dubrava d.o.o. i daljnjim pravnim prometom nekretnine od strane sljednika tog društva. Sporno je i to je li, slijedom toga, pravno nevaljan upis prijenosa prava vlasništva na temelju ništetnog Ugovora na predmetnoj nekretnini te ima li uvjeta da se naloži zk odjelu ovog suda brisanje istog uz naknadu troškova parničnog postupka.

7. Čitanjem spisa Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalna služba Karlovac poslovni broj P-6383/11 utvrđeno je da je u tom predmetu tužbu 18.10.2011. podnijelo društvo Jagoda d.o.o., Zagreb, Harambašićeva 40a, zastupano po direktoru Jakovu Žarku, protiv tuženika Carnex industrijske klaonice s hladnjačom u Vrbasu iz Republike Srbije, radi utvrđenja da je tužitelj vlasnik nad 10/50 idealnog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu kao zk. tijelo A II (dva) - ulična zgrada pop.br. 16309 u Zagrebu, Harambašićeva ulica 40/a, sagrađena na dijelu čbr. 2084/4 upisana u zk. ul. broj 17499 k.o. Grad Zagreb, koji udio se vodi pod rednim brojem 6., te je tuženik dužan trpjeti da tužitelj temeljem presude po njenoj pravomoćnosti ishodi prijenos i uknjižbu prava vlasništva na navedenoj nekretnini na svoje ime i u svoju korist. U postupak se uključio umješač na strani tuženika PK Sombor AD Sombor. Dana 1. rujna 2015. donesena je presuda kojom je tužbeni zahtjev odbijen, a dana 12. listopada 2017. doneseno je rješenje o prekidu postupka. Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu P-6383/11 od 2. srpnja 2018. postupak je nastavljen te je presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske Pž-5265/18 od 19. rujna 2018. potvrđena prvostupanjska presuda. Rješenjem od 17. lipnja 2020. utvrđen je prekid postupka.

8. Tužitelj je u svom iskazu (list 192-193 spisa) naveo da je od 1991. bio zaposlen u Agrariacoop i bio je poslovođa u trgovini Harambašićeva 40a, a kako su on i pok. supruga imali prostor u Novom Zagrebu u ulici B. Magovca, i planirali su otvoriti pekara, a tamo nije bilo plina, predložio je ljudima u Agrariacoop i to konkretno Darku Hršiću, koji je bio glavni, da zamijene prostore na način da oni dobiju prostor u Božidara Magovca, a supruga i on u Harambašićevnoj. To je bilo negdje početkom 1997. i sjeća se da su u Agrariacoop tražili prostor radi dućana za kućne ljubimce,

upravo u Novom Zagrebu. Odvjetnik Marin Mileta sastavio je ugovor o zamjeni prostora bez naknade te je za društvo Jagoda ugovor potpisala njegova pok. supruga, a za Agrariacoop Damir Gracin po punomoći Ante Bukića. Naveo je da, koliko se sjeća, vlasništvo je bilo izvanknjižno. Dalje je iskazao da mu tom prilikom nisu bili predloženi dokumenti o vlasništvu prostora u Harambašićevoj niti je on to tražio, a jedino se sjeća da je odvjetnik Mileta u ugovoru o zamjeni naveo da je prostor ušao u privatizaciju te je navedeno da je to po rješenju Hrvatskog fonda za privatizaciju. Iskazao je da se pokušao uknjižiti, ali ne zna točno kada, ali zna da odvjetnik, koji je to pokušao, utvrdio je da je u zemljišnim knjigama upisan Carnex d.o.o., a ne PK Sombor te mu je pojasnio da bi se upisao mora imati ugovor između Carnex d.o.o. i PK Sombor te on, iako je to pokušao, nije uspio pribaviti navedene ugovore niti kod supruge Koste Dukovića. Naveo je da, koliko se sjeća, ugovor o zamjeni, supruga je potpisala 1997. sa Agrariacoop te njemu nije poznato da je Agrariacoop od 5. mj. 1996. bila u blokadi i da nije smjela potpisivati nikakve ugovore, a niti mu je to govorila supruga niti odv. Mileta. Naveo je da je u Agrariacoopu radio do 1995. ili 1996. i nije imao nikakvih saznanja o blokadi.

9. 1. tuženik Krunoslav Žovan je u svom iskazu (list 193-194 spisa) naveo da je 2019. odlučio kupiti nekretninu te je u tom smislu provjerio zemljišnoknjižno stanje i utvrdio da nema nikakvih zabrana, a uredno je platio kupoprodajnu cijenu i porez na promet nekretnina. Također se normalno uknjižio kao vlasnik u gruntovnici. Kada ga pita punomoćnik o PK Somboru i društvu Jagoda, navodi da je to bio čisti pokušaj stečajne malverzacije, obzirom je Agrariacoop od 5. mjeseca 1996. bio u blokadi 1313 dana, prema rješenju St-185/2008, te svi pravni poslovi od tada predstavljaju namjerno oštećenje stečajnih vjerovnika i nisu bili mogući na temelju zakona. Dalje je naveo da se ne može izjasniti o tome od kada je PK Sombor bio uknjižen u zemljišnim knjigama kao vlasnik, a nema neposrednih saznanja o tome na temelju čega se uknjižio, već to postoji u dokumentaciji. O društvu Promet Dubrava je iskazao da se radi o fiktivnoj tvorevini, obzirom nema uplate temeljnog kapitala, nije sazvana glavna skupština niti je donesen statut, a niti je to društvo od Agencije za restrukturiranje i razvoj dobilo suglasnost za izdvajanje niti je organiziranje, brisanje i pripajanje tom društvu društvu Agrariacoop objavljeno u Narodnim novinama. Na pitanje jesu li odluke o spajanju, pripajanju statusnim promjenama društva Promet Dubrava stavljene izvan snage u trgovačkom registru, naveo je da, obzirom te odluke nikad nisu postale pravomoćne jer nisu objavljene, nikada nisu mogle niti biti stavljene izvan snage te je naveo da nema saznanja je li nad društvom Agrariacoop provedena revizija pretvorbe.

10. 2. tuženik Alan Bubenik je u svom iskazu (list 194 spisa) naveo da je slušao iskaz 1. tuženika koji je u svemu istinito iskazivao te se u cijelosti pridružio njegovom iskazu kao i da nema saznanja o tome da je nad društvom Agrariacoop provedena revizija pretvorbe, a nekretninu je kupio na temelju čistog vlasničkog lista.

11. Iskazi parničnih stranaka suprotni su u dijelu u kojem iskazuju o pravnom poslu između društava Agrariacoop i Jagoda, ali to nije ni od značaja za utvrđenja u ovom predmetu i osim toga dokumentacija priložena spisu dostatna je za utvrđenja u tom dijelu i nije bilo potrebno nikakva dodatna saznanja utvrđivati iz iskaza. U preostalim dijelovima stranke su iskazivale o pravnim poslovima, koje su sklapale i o kojima je u spisu priložena dokumentacija, pa u skladu s istom u onim dijelovima koji su podudarni s dokumentacijom u spisu iskazi su uvjerljivi.

12. Iz preslike povijesnog prikaza izvatka iz zemljišne knjige (list 25, 26 spisa) utvrđeno je da je nekretnina koja je predmet spora: Ulična stambena zgrada pop.br. 16309 u Zagrebu, Harabašićeva ul.40, sagrađena na dijelu č.k.br. 2084/4 uknjižena kao društveno vlasništvo s pravom korištenja dijela zgrade u A II za korist Narodne banke Jugoslavije. Pod brojem Z.34897/2012 uknjiženo je pravo korištenja dijela zgrade u A II za korist "Carnex" industrijske klaonice s hladnjačom u Vrbasu, a na temelju pravomoćne i ovršne presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-7214/2011 od 25. svibnja 2012. i pravomoćnog rješenja od 29. kolovoza 2012. uknjižuje se pravo vlasništva na nekretnini u društvenom vlasništvu s uknjiženim pravom korištenja u korist "Carnex" industrijske klaonice s hladnjačom u Vrbasu, a kao vlasnik se upisuje Akcionarsko društvo poljoprivredni kombinat Sombor holding co iz Sombora, Srbija. Nakon toga, na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 17.1.2019. uknjiženo je pravo vlasništva ovdje 1. i 2. tuženih.

13. Nije sporno, a proizlazi čitanjem preslike Kupoprodajnog ugovora od 12.4.1978. (list 42,43 spisa) da je Carnex industrija mesa iz Vrbasa kao prodavatelj, a PK Sombor OOUR Mlinarstvo kao kupac kupilo poslovni prostor u Zagrebu, u Harambašićevoj br. 40/a, a koji se sastoji od 1/5 dijela ulične stambene zgrade top broj 16309 ograđene na parceli kat broj 2084/4 u površini od 754 m² upisane u zk. uložak broj 17499 k.o. Grad Zagreb. Petina nekretnina koje su predmet kupovine i prodaje se u prirodi sastoje od prizemlja zgrade u Harambašićevoj 40/a, osim stepeništa i male prostorije koja služi za smještaj drva u ukupnoj površini od 116 m². Kupac ima pravo upotrebe glavnog ulaza od ulice do skladišta za dovoz i odvoz robe kao i isključivo pravo korištenja zemljišta širine 4,10 m² u dužini do pločnika. Odredbom čl.2. Ugovora prodavatelj "Carnex" industrija mesa iz Vrbasa dozvoljava kupcu PK Somobor OOUR Mlinarstvo prijenos prava vlasništva bezuvjetno na nekretnine iz čl.1. tog ugovora da može kod zemljišnoknjižnog suda dio od 1/5 navedene nekretnine uknjižiti u svoju korist bez daljnjeg traženja odobrenja, nakon isplate kupoprodajne cijene.

14. Tužitelj tvrdi da je vlasništvo prednika 3. tuženika prestalo osnivanjem društva Promet Dubrava d.o.o. i u tom smislu dostavlja Odluku o organiziranju društvenog poduzeća Promet Dubrava poduzeće za unutrašnju i vanjsku trgovinu, društvo s ograničenom odgovornošću, Zagreb, Koledinečka bb od 21.8.1991. (list 44-46 spisa) te rješenje Okružnog privrednog suda u Zagrebu od 30.8.1991. kojim se navedeno društvo upisuje u sudski registar (list 47,48 spisa) kao i upis organiziranja poduzeća (list 49 spisa) te upisom pripajanja društva Agrariacoop"-u od 5.9.1991. (list 50 spisa) i brisanja društva Promet Dubrava poduzeće za unutrašnju i vanjsku trgovinu, društvo s ograničenom odgovornošću, Zagreb, Koledinečka bb rješenjem od 5.9.1991. (list 51,52 spisa).

15. Ovdje treba navesti da se o navedenom izjasnio Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba Karlovac u presudi P-6383/11 od 1. rujna 2015., koja je potvrđena presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske PŽ-5265/2018 od 19. rujna 2018. u čijem obrazloženju u bitnom stoji (citirano):

16. "Poduzeće Promet–Dubrava d.o.o. organizirano je na temelju Uredbe o zabrani raspolaganja osnovnim sredstvima, pokretnom imovinom i pravima određenih poduzeća i drugih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske („Narodne novine“ broj 39/91). Člankom 1. ove Uredbe zabranjeno je poduzećima i drugim pravnim osobama sa sjedištem na teritoriju Republike Srbije, Republike Crne Gore, Autonomne pokrajine Vojvodine i Autonomne pokrajine Kosovo, da prijenosom prava

raspolaganja, prodajom, drugim pravnim poslom ili aktom internog poslovanja osnovna sredstva svojih poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika bez svojstva pravne osobnosti na teritoriju Republike Hrvatske prenose sa teritorija Republike Hrvatske. Zabrana iz stavka 1. ovog članka odgovarajuće se odnosi i na proizvode i robe jedinica i organizacijskih oblika u stavku 1. ovog članka izuzev njihove maloprodaje i veleprodaje. Poslovne jedinice i drugi organizacijski oblici bez svojstva pravne osobnosti iz stavka 1. ovog članka, mogu se odlukom zaposlenih u jedinici odnosno organizacijskom obliku organizirati kao poduzeće ili druga odgovarajuća pravna osoba. Temeljem ove odluke nadležni privredni sud izvršit će upis nastalog poduzeća odnosno odgovarajuće pravne osobe u sudski registar. Odluku u smislu stavka 3. ovog članka može donijeti i Agencija Republike Hrvatske za restrukturiranje i razvoj. Zabrana iz stavka 1. ovog članka prestaje u slučaju statusne promjene u poslovnoj ili drugoj organizacijskoj jedinici njezinim organiziranjem u samostalno poduzeće sa statusom pravne osobe, danom upisa u sudski registar.

17. Tužitelj tijekom postupka nije dostavio popis imovine društva Promet - Dubrava d.o.o. iz kojeg bi se moglo utvrditi da je njime obuhvaćena i predmetna nekretnina. Niti se to može utvrditi iz Odluke o organiziranju društvenog poduzeća Promet-Dubrava d.o.o. od 21. kolovoza 1991. (list 369. spisa), a niti iz odluke o pripajanju društva Promet-Dubrava d.o.o. društvu Agrariacoop d.d. (list 372. spisa) što je pravilno prvostupanjski sud utvrdio. Osim toga valja navesti da društvo Promet – Dubrava d.o.o. samim aktom organiziranja nije postao i vlasnik nekretnine.

18. Društvo Promet-Dubrava d.o.o. pripojeno je društvu Agrariacoop d.d., a predmetni poslovni prostor je društvo Agrariacoop d.d. procijenio u vrijednost temeljnog kapitala u postupku pretvorbe (list 134.-140. spisa). Međutim samom činjenicom da je poslovni prostor procijenjen u postupku pretvorbe društva Agrariacoop d.d., ovo društvo ne čini vlasnikom poslovnog prostora, niti iskaz nekretnina procijenjenih u temeljni kapital društva predstavlja dokaz o vlasništvu (poslovnog prostora) društva Agrariacoop d.d., stoga ovo društvo nije moglo raspolagati poslovnim prostorom na način kako je to učinio Ugovorom o zamjeni nekretnina. Pri tome valja imati na umu odredbu čl. 115. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojim je propisano da se na temelju pravnog posla ne može steći vlasništvo preko granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju, osim kod stjecanja vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu.

19. Nadalje, tužitelj nije dokazao ni da je Ugovor o zamjeni nekretnina potpisan od ovlaštene osobe, jer je punomoć za Damira Gracina dostavljena u preslici, a izvornik nije dostavljen do kraja postupka. Punomoć je izdana 28. studenog 2011. potpisana po Anti Bukiću kao glavnom direktoru Agrariacoop d.d. međutim niti iz iskaza Ante Bukića kao ni iz njegove ovjerene izjave (list 477. spisa) ne proizlazi da je potpisao ovu punomoć (list 563. spisa). Činjenica da je javni bilježnik ovjerio potpise Damira Gracina i Lidije Lagumđije ne čini ovu punomoć valjanom."

20. Imajući u vidu gore citirani dio obrazloženja odluke Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, kojem se ovaj sud u cijelosti priklanja i nema ništa drugo za dodati, jasno se može zaključiti da društvo Promet –Dubrava d.o.o. samim aktom organiziranja nije postao i vlasnik sporne nekretnine. Samom činjenicom da je poslovni prostor procijenjen u postupku pretvorbe društva Agrariacoop d.d., ovo društvo ne čini vlasnikom poslovnog prostora, niti iskaz nekretnina procijenjenih u temeljni kapital društva predstavlja dokaz o vlasništvu (poslovnog prostora) društva

Agrariacoop d.d., stoga to društvo nije moglo raspolagati poslovnim prostorom na način kako je to učinio Ugovorom o zamjeni nekretnina od 20.1.1997. (list 57-60 spisa).

21. Ostaje stoga sporno je li predmetni Ugovor, zaključen između ovdje 3. tuženika i 1. i 2. tuženih, ništetan jer je protivan Uredbi o zabrani raspolaganja i preuzimanja sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 40/92; dalje: Uredba). Točno je da je odredbom čl.3. te Uredbe propisano da se sredstva poslovnih jedinica i drugih organizacijskih oblika pravnih osoba sa sjedištem na teritoriju republika Srbije i Crne Gore te autonomnih pokrajina Kosova i Vojvodine, a koje se do dana stupanja na snagu te uredbe nisu organizirale temeljem Uredbi o zabrani raspolaganja i prijenosa sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine", br. 39/91, 44/91, 52/91 i 5/92) prenose u vlasništvo Republike Hrvatske. Također je točno da odredba čl. 4. Uredbe propisuje da proizvodi i robe koji se nakon donošenja ove uredbe zateknu na teritoriju Republike Hrvatske koji su u vlasništvu ili na kojima imaju pravo korištenja pravne osobe sa sjedištem u republikama Srbiji i Crnoj Gori prelaze u vlasništvo Republike Hrvatske. Da se navedena odredba Uredbe odnosi na nekretnine dokazuje i Zakon o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" broj 29/94 i 35/94), koji u čl. 10. propisuje da sudovi po službenoj dužnosti provode uknjižbu nekretnina koje su postale vlasništvo Republike Hrvatske na temelju članka 3 stavka 1. Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske ("Narodne novine" br. 40/92.). Konačno, čl.18. Uredbe o zabrani raspolaganja i preuzimanju sredstava određenih pravnih osoba na teritoriju Republike Hrvatske propisuje da je pravni posao sklopljen ili pravni akt donijet protivno odredbama te uredbe ništav.

22. Prema tome, može se jasno zaključiti da predmetna nekretnina nije mogla biti predmetom raspolaganja Ugovorom o kupoprodaji između 3. tuženika i 1. i 2. tuženih jer je taj ugovor protivan gore navedenim prisilnim propisima, slijedom čega je sud prihvatio kao osnovan zahtjev tužitelja i utvrdio da je Ugovor ništetan, kao u izreci pod točkom I. ove presude.

23. U odnosu na tvrdnje tuženih da tužitelj nema pravni interes za utvrđenje ništetnosti za odgovoriti je da, sukladno odredbi čl. 327. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15; dalje: ZOO) sud na ništetnost pazi po službenoj dužnosti, a na nju se može pozivati svaka zainteresirana osoba. Povrh toga, na strani tužitelja kao umješać sudjeluje Republika Hrvatska, zastupana po Općinskom građanskom državnom odvjetništvu kojem odredba čl. 327. st.2. ZOO-a izrijeком daje pravo zahtijevati utvrđenje ništetnosti.

24. Konačno, u odnosu na tvrdnje tuženih da ih štiti načelo povjerenja u zemljišne knjige propisano odredbom čl. 122. 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, 143/12 i 152/14 -dalje: ZV) za odgovoriti je da zakonom zajamčena zaštita trećih osoba u skladu s načelom povjerenja u istinitost i potpunost zemljišne knjige nije apsolutna, već je uvjetovana savjesnošću i dobrom vjerom svih sudionika određenog pravnog posla (čl. 122.st.2. ZV) što tuženi u konkretnoj situaciji nisu bili, obzirom se pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, stalna služba Karlovac P-6368/11 vodio spor u kojem je kao umješać sudjelovao PK Sombor AD, Sombor, Venac Radomira Putnika 1, OIB:86284122153, dakle ovdje 3. tuženik (jer je riječ o

istoj pravnoj osobi, istog OIB-a i adrese), a ovdje 1. tuženik je, prema podacima iz registra privrednog subjekta (list 14 - 24 spisa), predsjednik odbora direktora te prokurist 3. tuženika, koji je u spornom pravnom poslu sudjelovao kao prodavatelj, dok je 1. tuženik jedan od kupaca. Da se navedeno odnosi i na ovdje 2. tuženika dokazuje podatak sudskog registra, koji je svima dostupan putem web stranice <https://sudreg.pravosudje.hr/> i iz kojeg proizlazi točnost tvrdnje tužitelja da su 1. i 2. tuženi članovi društva Euromont-Zagreb d.o.o., Zagreb, Križnog puta 37 i to 1. tuženik kao jedini osnivač i prokurist, a 2. tuženik kao direktor koji zastupa samostalno i pojedinačno.

25. Shodno izloženom, a imajući u vidu utvrđenu ništetnost Ugovora o kupoprodaji od 17.1.2019. , a kako ništetan ugovor ne proizvodi pravne posljedice valjalo je prihvatiti i dio tužbenog zahtjeva kojim se traži utvrđenje ništetnosti upisa prijenosa prava vlasništva i uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, brisanje upisanog prava vlasništva s imena 1.i 2. tuženika uz istovremeni upis prava vlasništva na nekretnini na ime 3. tuženika, a u smislu odredbe čl. 129. st.1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 108/07, 152/08; dalje: ZZK).

26. To stoga jer u ovom postupku nije moguće strogo odvojeno promatrati zahtjev tužitelja za utvrđenjem ništetnosti spornog ugovora od zahtjeva za brisanjem nevaljanog zemljišno-knjižnog upisa. Naime, odredbom čl. 323. st. 1. Zakona o obveznim odnosima, kojim se propisuju posljedice ništetnosti ugovora, određeno je da je u slučaju ništetnosti ugovora svaka ugovorna strana dužna vratiti drugoj sve ono što je primila po osnovi takvog ugovora.

27. Prema shvaćanju ovog suda zakonski pojam "vratiti" treba tumačiti u smislu uklanjanja stanja nastalog ispunjenjem ništetnog ugovora zaključenog protivno prisilnom propisu koji je zabranjivao sklapanje takvog ugovora, odnosno povratom u prijašnje stanje, a povrat u ovom slučaju predstavlja upravo brisanje nevaljanog zemljišno-knjižnog upisa.

28. Stoga kada se nekoj osobi, u konkretnoj situaciji tužitelju, priznaje pravo na utvrđenje ništetnosti ugovora, to uključuje i njegov interes i pravo da ukloni posljedice takvog ugovora koje ZOO u članku 323. st. 1. definira kao vraćanje onog što je na temelju ništetnog ugovora primljeno.

29. Iz svih gore izloženih razloga odlučeno je kao u točkama I. do IV. ove presude.

30. Troškovi tužitelja odmjereni su u skladu s važećom Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj: 142/12; dalje: OT), troškovnikom tužitelja i vrijednošću predmeta spora, kako je određena na ročištu 1.6. 2020. (I-140 spisa) u iznosu od 250.000,00 kn, a uzimajući u obzir samo one troškove koji su bili potrebni za vođenje ove parnice prema čl. 155. ZPP-a. Troškovi se odnose na trošak sastava tužbe od 500 bodova (Tbr.7/1 OT) i pristupa na ročišta 1.6.2020., 2.12.2020., 17.5.2021., 13.1.2022. i 7.3.2022. od po 500 bodova za svako (Tbr.9/1 OT), za pristup na ročište 25.3.2021. 50 bodova (Tbr.9/5 OT), što ukupno iznosi 3050 bodova, a uz vrijednost boda od 10,00 kn ukupno iznosi 30.500,00 kn. Navedeni trošak treba uvećati za PDV od 25%, što iznosi 38.125,00 kn te treba dodati troškove sudskih pristojbi na tužbu u plaćenom iznosu od 500,00 kn i na presudu od 2.850,00 kn, pa ukupno dosuđeni troškovi iznose 41.475,00 kn kao u izreci rješenja pod točkom V. Kamate na dosuđene troškove tužitelju pripadaju po

odredbi čl. 30. st.2. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17) od presuđenja do isplate i po stopi određenoj čl. 29. st.2. i 8. Zakona o obveznim odnosima. Tužitelju nije priznat kao potreban u smislu čl. 155. ZPP-a zatraženi trošak sastava podneska od 3.12.2020. i trošak pristupa na ročište za objavu i uručenje presude obzirom na dostupnost iste u smislu odredbe čl. 335. ZPP-a.

31. Prema odredbama čl. 154.st.1. i čl. 162. ZPP-a i umještač ima pravo na troškove, koji se odnose na sastav podneska od 8.12.2021. u iznosu od 5.000,00 kn te pristupa na dva ročišta za glavnu raspravu održana 13.1.2022. i 7.3.2022. od po 5.000,00kn za svako, odnosno ukupno 15.000,00 kn kao u izreci pod točkom VI. ove presude.

Zagreb, 6. travnja 2022.

Sudac:
Laura Crnić Klapšić

Dokument je elektronički potpisan:

LAURA CRNIĆ
KLAPŠIĆ

Vrijeme potpisivanja:

06-04-2022
09:13:48



DN:

C=HR

D=OPĆINSKI GRADANSKI SUD U ZAGREBU

2.5.4.97=#1300408523031323532313633313137

L=ZAGREB

S=CRNIĆ Klapšić

G=LAURA

CN=LAURA CRNIĆ Klapšić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe županijskom sudu, koja se podnosi pisano u četiri istovjetna primjerka, putem ovoga suda. Žalba se podnosi 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 i uručenje presude, bez obzira da li je stranka na to ročište pristupila, odnosno
- od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje.

DNA:

- pun tužitelja uz pristojbu na presudu
- pun tuženika
- umještaču po ODO

Broj zapisa: **eb309-07a7f**

Kontrolni broj: **09487-e33af-e2353**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=LAURA CRNIĆ KLAPŠIĆ, L=ZAGREB, 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.