



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-6821/2024-59

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 Milana Ignjatovića iz Zagreba, Horvaćanska 144, OIB: 65202864127, zastupanog po punomoćnici Matei Mariji Jandras Crnalić, odvjetnici u Zagrebu, protiv 1. tužene Milke Kopun, iz Zagreba, Anina 43, OIB: 16517654917, zastupane po punomoćniku Andreju Iliću, odvjetniku u Zagrebu, 2. tuženika Tehnograditelj Zagreb d.o.o. u stečaju, Zagreb, Banovička 14, OIB: 17541387078 zastupano po stečajnom upravitelju Nikoli Kruljcu iz Našica, Bana Jelačića 48, OIB: 49223643131 i 3. tuženika Ivana Malekina iz Zagreba, Banovička 14, OIB: 08551546792 i uz sudjelovanje umješača na strani tuženih Vesne Petric iz Runovića, Runovići 165, OIB: 95666219194, zastupane po punomoćniku Berislavu Hercegu, odvjetniku u Zagrebu, radi stjecanja prava vlasništva i predaje u posjed, nakon glavne i javne rasprave održane i zaključene 14. veljače 2025. u prisutnosti punomoćnice tužitelja Matee Marije Jandras Crnalić, odvjetnice, punomoćnika 1. tuženice Andreja Ilića, odvjetnika, 3. tuženika osobno, umješača osobno i njenog punomoćnika Berislava Hercega, odvjetnika, a u odsutnosti uredno pozvanog stečajnog upravitelja 2. tuženika, 27. veljače 2025.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se kao neosnovan glavni tužbeni zahtjev, koji glasi:

„I. Utvrđuje se pravo vlasništva za korist Milana Ignjatovića, iz Zagreba, Horvaćanska br. 144, OIB: 56202864127, na 153/1000 dijela zk.č. 1455/1, obiteljska stambena zgrada br. 43 i dvorište, Anina, površine 377m², upisane u zk.ul. 21352, k.o. Vrapče, što u naravi predstavlja dvosobni stan S-3 na I. katu, koji se sastoji od hodnika, boravka, blagovaone, kupaone, kuhinje, sobe, balkona i wc-a, ukupne površine 61,06 m² i parkirnim mjestom P-4 NKP 1,89 čm, ukupno neto korisne površine 62,95 m², u nacrtu označeno zelenom bojom, te je I.-tužena Milka Kopun, rođena Sabolović, iz Zagreba, Anina ulica 43, OIB: 16517654917, dužna trpjeti uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja u zemljišnim knjigama.

II. Nalaže se I-tuženoj Milki Kopun, rođ. Sabolović, iz Zagreba, Anina ulica 43, OIB: 16517654917, predati u posjed tužitelju Milanu Ignjatoviću, iz Zagreba, Horvaćanska br. 144, OIB: 56202864127, dvosobni stan S-3 na I. katu, koji se sastoji od hodnika, boravka, blagovaone, kupaone, kuhinje, sobe, balkona i wc-a, ukupne površine 61,06

m2 i parkirnim mjestom P-4 NKP 1,89 čm, ukupno neto korisne površine 62,95 m2, u nacrtu označeno zelenom bojom.

III. Nalaže se tuženicama solidarno nadoknaditi tužitelju trošak ovog parničnog postupka zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od presuđenja do namirenja po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana.“

II. Odbija se kao neosnovan eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, koji glasi:

"Utvrđuje se da je osnovana tražbina tužitelja Ignjatovića Milana, iz Zagreba, Horvaćanska br. 144, (OIB: 56202864127) u iznosu od 1.487.866,29 kn kao tražbina drugog višeg isplatnog reda u stečajnom postupku nad II-tuženikom Tehnograditelj Zagreb d.o.o. u stečaju, Zagreb, Banovička 14, (OIB: 17541387078) koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St-2276/18, zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za tri postotna poena tekućom od 25. 02. 2019. do isplate, a sve u roku od 15 dana.

Nalaže se II tuženiku TEHNOGRADITELJ ZAGREB d.o.o. u stečaju, Zagreb, Banovička 14 (OIB: 17541387078) da tužitelju Ignjatović Milanu, iz Zagreba, Horvaćanska br. 144, (OIB: 56202864127) naknadi parnični trošak ovog postupka zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za tri postotna poena, tekućom od presuđenja do isplate, a sve u roku od 15 dana."

Nalaže se III tuženiku Malekin Ivanu iz Zagreba, Banovička 14, (OIB: 08551546792) da solidarno s II tuženikom Tehnograditelj Zagreb d.o.o. u stečaju, Zagreb, Banovička 14, (OIB: 17541387078) tužitelju Ignjatović Milanu, iz Zagreba, Horvaćanska br. 144, (OIB: 56202864127) isplati iznos od 98.000,00 eura plativo u kunsjoj protuvrijednosti po prodajnom tečaju HNB-a na dan plaćanja zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 29.06.2009. do 31.07.2015. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a od 01.08.2015. do isplate, prema stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za tri postotna poena, a sve u roku od 15 dana.

Nalaže se III tuženiku Malekin Ivanu iz Zagreba, Banovička 14, (OIB: 08551546792) da tužitelju Ignjatović Milanu, iz Zagreba, Horvaćanska br. 144, (OIB: 56202864127) naknadi parnični trošak ovog postupka zajedno s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunatoj za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu, uvećanoj za tri postotna poena, tekućom od presuđenja do isplate, a sve u roku od 15 dana."

III. Nalaže se tužitelju Milanu Ignjatoviću iz Zagreba, Horvaćanska 144, OIB: 65202864127 naknaditi 1. tuženoj Milki Kopun iz Zagreba, Anina 43, OIB: 16517654917 parnične troškove u iznosu od 22.532,50 EUR, u roku od 15 dana.

IV. Nalaže se tužitelju Milanu Ignjatoviću iz Zagreba, Horvaćanska 144, OIB: 65202864127 naknaditi umješaču Vesni Petric, iz Runovića, Runovići 165, OIB: 95666219194 parnične troškove u iznosu od 11.235,00 EUR, u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. U tužbi se navodi da je 2. tuženik društvo Tehnograditelj Zagreb d.o.o., zastupan po direktoru i zakonskom zastupniku 3. tuženiku Ivanu Malekinu zaključilo 01. prosinca 2004. Ugovor o ortakluku s 1. tuženom Milkom Kopun na temelju kojeg 1. tužena kao vlasnica nekretnine u ortakluk unosi vlasništvo iste nekretnine, a 2. tuženik se obvezuje izgraditi višestambenu građevinu prema građevinskoj dozvoli, koja će biti izdana, s tim da će nakon izgradnje 1. tuženoj u vlasništvo pripasti tri stambene jedinice, sagrađene po sistemu "ključ u ruke" i to jedan dvosoban stan površine 60 čm i dva jednosobna stana površine po 30 čm. Tužitelj navodi da je izdana građevinska dozvola i izrađen etažni elaborat, a potom je, prije upisa elaborata u zemljišne knjige, 2. tuženik prodao tužitelju nekretninu (dvosobni stan od 60 čm i parkirnim mjestom) i to kupoprodajnim ugovorom od 29. lipnja 2009. Tužitelj dalje navodi da je saznao da se 2. tuženik, nakon što je prodao navedenu nekretninu tužitelju i za istu primio kupoprodajnu cijenu od 98.000,00 eura, obvezao prodati Vesni Petric iz Runovića, predugovorom o kupoprodaji stana od 13. rujna 2010., dakle više od godinu dana nakon što je isti stan prodao tužitelju. Nakon toga je tužitelj saznao da je 1. tužena promijenila bravu na ulazu objekta i da mu ne dopušta ulazak u posjed kupljenog stana na 1. katu zgrade, niti pripadajućeg parkirnog mjesta.

1.1. Prema konačno postavljenom tužbenom zahtjevu u podnesku od 27. kolovoza 2021. tužitelj traži da se utvrdi pravo vlasništva predmetne nekretnine u korist tužitelja, te da je 1. tužena Milka Kopun dužna trpjeti uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja u zemljišnim knjigama. Ujedno da se naloži 1. tuženoj da preda u posjed tužitelju predmetnu nekretninu i da se naloži tuženicama solidarno naknaditi tužitelju parnične troškove sa zateznom kamatom tekućom od presuđenja do isplate.

1.2. Tužitelj je u tužbi i konačno preciziranom zahtjevu postavio i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, konačno kao u podnesku od 02. srpnja 2019., kojim traži, ako sud odbije gore postavljeni tužbeni zahtjev, da utvrdi da je osnovana tražbina tužitelja u iznosu od 1.487.866,29 kn, kao tražbina drugog višeg isplatnog reda u stečajnom postupku nad 2. tuženikom, sa pripadajućom zateznom kamatom i da se naloži 2. tuženiku naknaditi tužitelju parnične troškove sa zateznom kamatom tekućom od presuđenja do isplate. Nadalje, da se naloži 3. tuženiku solidarno s 2. tuženikom isplatiti tužitelju iznos od 98.000,00 eura, u kunsnoj protuvrijednosti, sa zateznom kamatom tekućom od 29. lipnja 2009. do isplate i naložiti 3. tuženiku da tužitelju naknadi parnične troškove sa zateznom kamatom tekućom od presuđenja do isplate.

2. U odgovoru na tužbu 1. tužena se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. Navodi da je vlasnica zgrade na adresi Aninina 43, Zagreb. Dalje 1. tužena navodi da je netočno da je 2. tuženik tužitelju prodao opisani stan, koji je u vlasništvu 1. tužene,

jer da na tom kupoprodajnom ugovoru ne stoji ime niti potpis 1. tužene kao prodavatelja, već stoji ime i potpis 2. tuženika kao prodavatelja. Kako je 1. tužena vlasnica spornog stana, a ne 2. tuženik, očito je da 2. tuženik nije mogao zaista prodati sporni stan tužitelju, jer 2. tuženik nikada nije bio vlasnik tog stana. Ističe da predmetna zgrada ni danas nije izgrađena, niti je za nju izrađen etažni elaborat, pa stoga nisu točni navodi tužitelja da je zgrada izgrađena još 2009. i da je izdan etažni elaborat iste godine. Predlaže odbiti tužbeni zahtjev i obvezati tužitelja da joj naknadi parnične troškove.

3. U odgovoru na tužbu 2. i 3. tuženi ističu prigovor promašene pasivne legitimacije te se protive tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. 2. tuženik ističe da je nesporno da je s 1. tuženom 1. prosinca 2004. sklopio Ugovor o ortakluku i 11. lipnja 2007. Anex tog ugovora. Dalje ističe da je taj ugovor sklopio u svojstvu ulagača investitora, a 1. tužena u svojstvu ulagača-vlasnika te je predmet citiranog ugovora bila izgradnja višestambene građevine. Još 2. tuženik ukazuje na odredbu članka 10. Ugovora o ortakluku, koja jasno određuje da "sve što ulagač - investitor sagradi na nekretnini iz čl. 1. predmetnog Ugovora, do provedbe plana posebnih dijelova, vlasništvo je, shodno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ulagača vlasnika, ovdje 1. tužene". Dakle, stvarno pravni vlasnik još uvijek neizgrađenog objekta je u cijelosti 1. tužena. Osim toga, 2. tuženik ističe da obveze iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29. lipnja 2009. nisu ispunjene jer je obveza prodavatelja ovdje 2. tuženika bila predaja stana, a ta obveza nije ispunjena niti je mogla biti ispunjena, jer 2. tuženik nije stvarnopravni vlasnik nekretnine. Nadalje, 2. i 3. tuženi naglašavaju da nikada nisu primili isplatu kupoprodajne cijene po citiranom ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 29. lipnja 2009. Naglašavaju da izgradnja objekta nije završena, niti je upisana u katastar niti u zemljišne knjige te nije proveden postupak etažiranja. Stoga tvrde da ne postoji valjana pravna osnova za utvrđenje prava vlasništva. Ističu prigovor zastare u odnosu na dio tužbenog zahtjeva za isplatu iznosa od 98.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti. Predlažu odbiti tužbeni zahtjev uz naknadu troškova postupka 2. i 3. tuženima.

4. Umješač Vesna Petric u podnesku od 23. rujna 2016. navela je da je ona izvanaknjižna vlasnica dvosobnog stana, koji je predmet ovog spora. Navela je da je sagrađena višestambena zgrada i da je 1. tuženik s ovlaštenjima iz ugovora o ortakluku prodao nekretninu umješaču. Nadalje, ističe da je iz tužiteljevog ugovora o kupoprodaji razvidno da bi bio sklopljen 29. lipnja 2009. i da se u članku 1. upućuje na građevinsku dozvolu za predmetnu nekretninu. Umješač navodi da građevinska dozvola nosi datum izdavanja 27. kolovoza 2009. Navodi još da je ugovor o kupoprodaji stana fiktivan i slijedom toga ništetan, a da je to isto potvrdio i Ivan Malekin zakonski zastupnik društva Tehnograditelj Zagreb, koji je u svom iskazu u predmetu pred ovim sudom P-1716/12 na zapisniku od 12. travnja 2016. iskazao da tužitelj nije nikada kupio stan, već da je ugovor fiktivan, a da ga je bio prisiljen potpisati radi kamatarenja od strane tužitelja.

5. U ovom predmetu je sud 24. svibnja 2024. donio presudu posl.br. P-7313/2014-42 (list 525-537 spisa), kojom su odbijeni glavni i eventualno kumulirani tužbeni zahtjevi tužitelja te je naloženo tužitelju naknaditi parnične troškove 1. tuženoj i umješaču. Županijski sud u Zagrebu je rješenjem posl.br. GŽ-4225/2024-2 od 29.10.2024. ukinuo presudu ovog suda posl.br. P-7313/2014-42 od 24. svibnja 2024. u dijelu pod toč. I./I., I./II. i I./III. kao i u dijelu pod toč. II. izreke te je u tom dijelu predmet vraćen sudu prvog stupnja na ponovno suđenje pred drugog suca pojedinca.

5.1. U odluci višeg suda stoji da nije jasno na temelju čega je sud prvog stupnja utvrdio da je Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između 2. i 3. tuženika kao prodavatelja i tužitelja kao kupca 1. srpnja 2009., fiktivni ugovor, budući da to ne proizlazi iz tijeka provedenog postupka. Nadalje, viši sud ističe da sud prvog stupnja navodi da tužitelj nije dokazao da je isplatio kupoprodajnu cijenu za stan, što je u suprotnosti s točkom 4. Ugovora o prodaji nekretnina u kojoj je izričito navedeno da je tužitelj kao kupac isplatio cjelokupni ugovoreni iznos što prodavatelj potvrđuje svojim potpisom kod javnog bilježnika te je 3. tuženik to i učinio 1. srpnja 2009., a 3. tuženik ni na koji način nije osporavao predmetni ugovor niti svoj potpis na njemu te je upravo svojim potpisom 3. tuženik potvrdio primitak navedenog iznosa, što je i sam potvrdio u svom iskazu, ali je naveo da je to primio na ime zajma, a što nije uvjerljivo, jer to nije ničim ni dokazao. Viši sud u konačnici zaključuje da iz svih izvedenih iskaza proizlazilo bi da je 1. tužena, iako je znala da je tužitelj kupio predmetni stan i tome se nije protivila, odbila dati tužitelju pristanak za upis tog stana u zemljišnu knjigu, s obzirom na to da je došlo do problema u građenju i dovršetku izgradnje predmetne kuće, a tužitelj nije pristao financirati dovršetak izgradnje te kuće, zbog čega su 2. 3. tuženi predmetni stan prodali i Vesni Petric, koja je na to pristala.

6. Tijekom dokaznog postupka, a nakon ukidne odluke višeg suda i odluke da se rasprava provede pred drugim sucem, sud je u smislu odredbe čl. 315.st.2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, br. 53/91, 91/92, 112/99, 117/03, 88/05, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 - dalje: ZPP) obnovio dokazni postupak čitanjem spisa i iskaza parničnih stranaka. Ovdje treba navesti da su se parnične stranke suglasile da se pročita spis i iskazi parničnih stranaka, jedino je umješač zahtijevao da se ponovo sasluša 3. tuženik, međutim, sam 3. tuženik, koji je prisustvovao ročištu 14. veljače 2025., na kojem je glavna rasprava počela iznova, nije zahtijevao da ga sud ponovo saslušava, pa u smislu odredbe čl. 208.st.4. ZPP takav prijedlog umješača nije prihvaćen. Tako je sud pročitao cjelokupnu dokumentaciju, koja je priložena spisu, a koja se odnosi na presliku Ugovora o ortakluku (list 4-6 spisa), presliku Anexa tog ugovora (list 7,8 spisa), presliku građevinske dozvole (list 8-10 spisa), presliku ugovora o kupoprodaji nekretnine (list 11,12 spisa), presliku poreznog rješenja sa stanjem računa poreznog obveznika (list 13,14 spisa), presliku izvotka iz sudskog registra (list 15 spisa), presliku izvotka iz zemljišnih knjiga (list 16, 120,121 spisa), preslike fotografija nekretnine i izračuna površine posebnih dijelova (list 38-52 spisa), preslike uplatnica i potvrda o plaćanju (list 70-82 spisa), presliku predugovora o kupoprodaji stana i njegovih aneksa (list 83-94 spisa), presliku dokumentacije iz spisa Trgovačkog suda u Zagrebu (list 104-113 spisa), presliku uplatnica (list 155-159 spisa), presliku dokumentacije Gradskog ureda za obnovu, izgradnju, prostorno uređenje, graditeljstvo i komunalne poslove (list 160-255 spisa). Osim toga, pročitani su iskazi saslušanih svjedoka Vanje Jazića (list 59,60 spisa), Andreja Ilića (list 149,150 spisa), Mate Matica (list 67,68 spisa), Ivke Miloš (list 265,266 spisa), saslušanjem tužitelja (list 130-133 spisa), 1. tužene (list 133,134 spisa), 3. tuženika, a ujedno zakonskog zastupnika 2. tuženika (list 145-147 spisa) i umješača Vesne Petric (list 147,148 spisa). U postupku prije ukidne odluke višeg suda odbijen je dokazni prijedlog tužitelja da se provede građevinsko vještačenje na okolnost izgrađenosti objekta, jer ta okolnost nije značajna za odluku o stjecanju prava vlasništva, a i na ročištu 14. veljače 2025. stranke nisu imale drugih dokaza nakon obnove postupka čitanjem spisa, a i ocjena je ovog suda da je relevantno činjenično

stanje moguće utvrditi izvedenim dokazima, pa je odlučeno da se neće izvoditi daljnji dokazi i glavna je rasprava zaključena.

7. Nakon ovako izvedenog dokaznog postupka, a ocjenom dokaza i to kako svakog pojedinog dokaza, tako i svih dokaza zajedno u njihovoj ukupnosti, sukladno odredbi čl. 8. ZPP-a, ovaj sud ocjenjuje neosnovanima glavni i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev.

8. Među strankama u ovom postupku nisu sporne slijedeće odlučne činjenice:
- da je između 1. tužene kao vlasnice zemljišta i stare kuće na zemljištu s jedne strane i 2. tuženika kao ulagača-investitora s druge strane (zastupanog po 3. tuženiku kao direktoru i zakonskom zastupniku 2. tuženika), zaključen 01. prosinca 2004. Ugovor o ortakluku, u cilju izgradnje zamjenske višestambene građevine (list 4-6 spisa). Čitanjem tog ugovora proizlazi da je 1. tužena jamčila ulagaču-investitoru da je nekretnina, koju ulaže u ortakluk, njeno vlasništvo neopterećeno upisanim ili neupisanim teretima ili pravima trećih osoba (čl.2.st.4. Ugovora), a 2. tuženik se obvezao ishoditi svu potrebnu dokumentaciju, zatim srušiti stari objekt i izgraditi projektnom dokumentacijom predviđen građevinu u roku od 12 mjeseci od dana pravomoćnosti rješenja za rušenje i ishoditi uporabnu dozvolu za istu te provesti etažiranje posebnih dijelova objekta sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (čl.6.). Nije sporno ni da je 2. tuženik, zastupan po direktoru i zakonskom zastupniku, ovdje 3. tuženiku sklopio s Vesnom Petric Predugovor o kupoprodaji nekretnina, u naravi dvosobnog stana s pripadajućim parkirnim mjestom, a kako to nedvojbeno proizlazi iz preslike predugovora o kupoprodaji stana i njegovih aneksa (list 83-94 spisa). Također, među strankama nema spora oko toga da je 2. tuženik, zastupan po 3. tuženiku, sklopio s tužiteljem Ugovor o kupoprodaji iste nekretnine (list 11,12 spisa).

9. Među strankama je sporno da li je 2. tuženik, zastupan po 3. tuženiku bio ovlašten prodati predmetnu nekretninu tužitelju. Sporna je pasivna legitimacija 2. i 3. tuženih te zahtijeva li tužitelj osnovano da se utvrdi stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine, odnosno ima li tužitelj pravo na povrat iznosa za koji tvrdi da je uplatio 3. tuženiku, na ime Ugovora o kupoprodaji nekretnine. Sporan je i nastup zastare iznosa od 98.000,00 eura, kojeg tužitelj potražuje eventualno kumuliranim zahtjevom. U tom kontekstu ovaj sud smatra nebitnim je li predmetni Ugovor o kupoprodaji, zaključen s tužiteljev fiktivan (prividan) ili ne jer tužitelj ne zahtijeva tužbom utvrđenje da isti predstavlja valjani pravni osnov za utvrđenje prava vlasništva, već tužbom traži utvrđenje prava vlasništva te da 1. tužena trpi uknjižbu u korist tužitelja na predmetnoj nekretnini, za koju tvrdi da ju je stekao spornim Ugovorom.

10. Čitanjem preslike Ugovora o ortakluku od 01. prosinca 2004. (list 4-6 spisa) utvrđeno je:

- da su 2. tuženik Tehnograditelj Zagreb d.o.o., kao ulagač investitor i 1. tužena Milka Kopun, kao ulagač-vlasnica nekretnine tim ugovorom ugovorili izgradnju zamjenske višestambene građevine na zemljištu 1. tužene u Zagrebu, Anina 43 (upisana u zk.ul.br. 105666 k.o. Vrapče, označena kao zkč.br. 1455 u naravi obiteljska stambena zgrada u Zagrebu, Rudeš b.b. i dvorište površine 107 čhv), te uz napomenu da je 1. tužena već upisana kao zemljišnoknjižna vlasnica u 1/2 dijela, dok je za upis preostalih 1/2 dijela na ime 1. tužene predan sudu prijedlog za uknjižbu, koji do zaključenja tog

ugovora nije konačno riješen, a na kojemu ugovoru su vlastoručni potpisi stranaka ovjereni pred javnim bilježnikom 02.12.2004. i 07.12.2004.,

- da je čl. 6. Ugovora o ortakluku od 01.12.2004. da je 2. tuženik stekao pravo i dužnost: sačiniti odgovarajuće projekte i ishoditi pravomoćnu lokacijsku i građevnu dozvolu, sačiniti i ishoditi pravomoćno rješenje o uklanjanju postojećeg objekta, izgraditi građevinu u roku od 12 mjeseci od dana pravomoćnosti rješenja za rušenje, ishoditi uporabnu dozvolu za istu, provesti etažiranje i biti stranka u postupku,

- da je čl. 7. toč. 1. Ugovora o ortakluku od 01.12.2004. ugovoreno da 2. tuženoj, po izgradnji zamjenske građevine, trebaju pripasti 3 stana ukupne površine 120m², dok je čl. 11. st. 2. Ugovora o ortakluku od 01.12.2004. ugovoreno da ostale stanove može 2. tuženik prodati u svoje ime i za svoj račun te izdati valjane dokumente budućim kupcima za upis vlasništva u zemljišne knjige i ostale javne očevidnike,

- dalje se u čl.10. utvrđuje da sve što ulagač-investitor sagradi na nekretnini iz čl.1. do provedbe plana posebnih dijelova vlasništvo je shodno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ulagača-vlasnika (ovdje 2. tuženika). Prema čl.11. Ulagač-investitor se obvezuje etažirati na ime Milka Kopun stanove iz čl.7. Ugovora, a koji na temelju odredbi tog Ugovora pripadaju ortaku-ulagaču-vlasniku. Ostale stanove ulagač-investitor može prodati u svoje ime i za svoj račun te izdati valjane dokumente budućim kupcima za upis vlasništva u zemljišne knjige i ostale javne očevidnike.

10.1. Aneksom Ugovora o ortakluku (zajedničkoj izgradnji) od 11.6.2007. (list 7,8 spisa) promijenjeni su opis i površina nekretnine na kojoj se treba izgraditi zamjenska građevina, u skladu s parcelacijskim elaboratom RN-1444/2007. Aneks su također vlastoručno potpisale obje parnične stranke i potpis 1. tužene ovjeren je od strane javnog bilježnika 27.11.2008. brojem ovjere OV-19591/2008.

11. Čitanjem preslike građevinske dozvole klasa: UP/I-361-03/2007-01/60, Urbroj: 251-13-22/113-09-16 od 27.8.2009. (list 8-10 spisa) utvrđeno je da je istom dozvoljena ortacima društvu Tehnogaditelj d.o.o. i Milki Kopun, zastupanima po Milanu Ignjatoviću izgradnja zamjenske stambene građevine i određeno je uklanjanje postojećih objekata na novonastaloj k.č.br. 3427/1 k.o. Rudeš u Zagrebu, Anina 43. Dalje se utvrđuje u obrazloženju da su ortaci, zastupani po Milanu Ignjatoviću podnijeli 19.1.2007. zahtjev za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju zamjenske stambene građevine, a dalje se u obrazloženju utvrđuje da je očevidom na terenu 22.1.2009. utvrđeno da planirana izgradnja nije započeta. Prema štambilju u gornjem desnom uglu razvidno je da je građevinska dozvola postala pravomoćna 22. kolovoza 2009.

12. Sud je pročitao i presliku Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.6.2009., zaključenog između Tehnograditelja d.d. kao prodavatelja i Milana Ignjatovića kao kupca, a proizlazi da je predmet kupoprodaje 153/1000 dijela nekretnine u A I povezano s vlasništvom posebnog dijela: dvosobni stan na I katu te je naznačena kupoprodajna cijena u iznosu od 98.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti. Osim toga, u ugovoru je navedeno da je kupac isplatio prodavatelju cjelokupni ugovoreni iznos od 98.000,00 eura u kunskoj protuvrijednosti na dan plaćanja prema tečaju HNB-a (čl.3.). Također, prema čl.1. Ugovora stranke su suglasno utvrdile da je prodavatelj izvanknjižni vlasnik k.č.br. 3427/1 k.o. Rudeš, u površini od 377 m², kojoj odgovara z.k.č.br. 1455/1 ukupne površine 377 m² k.o. Vrapče za koju je ishođena građevinska dozvola klasa: UP/I-361-03/2007-01/60, Urbroj: 251-13-22/113-09-15, a koje je vlasništvo stekao na temelju Ugovora o ortakluku od 1.12.2004. i Aneksa istog od 27.11.2008. po kojoj će se izgraditi zamjenska stambena građevina.

13. Iz preslike poreznog rješenja od 17. srpnja 2012. (I-13,14) proizlazi da je tužitelju utvrđena obveza plaćanja poreza na promet nekretnine u iznosu od 9.922,59 kn, a na temelju Ugovora o kupoprodaji od 29.6.2009. Navedena okolnost nije od značaja za utvrđenje osnovanosti zahtjeva jer se time što je plaćen porez ne dokazuje drugo, osim te činjenice niti je okolnost plaćanja poreza uvjet za stjecanje prava vlasništva.

14. Čitanjem priloženog izvotka iz sudskog registra za 2. tuženika od 17.03.2009. (list 15 spisa) i dokumentacije na listovima 104-114 spisa sud je utvrdio da je nad ovdje 2. tuženikom Tehnograditelj Zagreb d.o.o. iz Zagreba, Banovička 14, Trgovački sud u Zagrebu rješenjem od 25.02.2019. posl.br. St-2276/18 otvorio stečajni postupak, s tim da je do otvaranja stečajnog postupka zakonski zastupnik 2. tuženika bio Ivan Malekin, direktor i jedini osnivač d.o.o. Čitanjem preslike zapisnika sa ispitnog ročišta u predmetu St-2276/18 Trgovačkog suda u Zagrebu utvrđeno je da je stečajni upravitelj osporio tražbinu Milana Ignjatovića u iznosu od 1.487.866,29 kn, a rješenjem St-2276/18 od 11. lipnja 2019. utvrđeno je da je osporena tražbina drugog višeg isplatnog reda, među ostalim i ona Milana Ignjatovića u iznosu od 1.487.866,29 kn te je upućen u roku 8 dana od pravomoćnosti tog rješenja na parnicu protiv stečajnog dužnika.

15. Uvidom u zk. izvadak od 27.10.2014. (list 16 spisa) te zk. izvadak od 25.8.2021. (list 120,121 spisa) sud je utvrdio da je ovdje 2. tužena Milka Kopun u razdoblju od 27.10.2014 (kada je sastavljen zk izvadak na listu 16 spisa) pa do 25.8.2021. (kada je sastavljen zk izvadak na listu 120,121 spisa) neprekidno bila upisana kao jedina vlasnica zk.č.br. 1455/1 k.o. Vrapče, s tim da je zk.č.br. 1455/1 ranije imala oznaku zemljišta "obiteljska stambena zgrada broj 43 i dvorište, Anina, površine 377 m²", a u kasnijem izvotku (list 120 spisa) navedeno je da zk.č.br. 1455/1 upisana u z.k. ul. 21352 k.o. Vrapče ima oznaku zemljišta "Anina ulica br. 43 površine 377 m²; dvorište površine 244 m²; stambena zgrada 133 m²; ukupno 377 m²", te da je 1. tužena Milka Kopun jedina vlasnica iste. No, ovo među strankama i nije sporno.

16. Čitanjem potvrde Zagrebačke banke d.d. od 18. travnja 2015. (list 53 spisa) utvrđeno je da su tužitelju u razdoblju od 27. travnja 2009. do 01. srpnja 2009. s njegovog deviznog računa, višekratno isplaćivani novčani iznosi, koji ukupno iznose 137.000,00 eura, a koja okolnost, prema stavu ovog suda, nije odlučujuća za utvrđenje relevantnog činjeničnog stanja u ovoj pravnoj stvari.

17. Iz Predugovora o kupoprodaji stana od 13. rujna 2010. (I-83-88) zaključenog između Tehnograditelja Zagreb d.o.o. i Vesne Petric, proizlazi da je predmet predugovora kupoprodaja suvlasničkog dijela nekretnine, koji u naravi predstavlja dvosobni stan br. S3 površine 57,00 m², da je prodajna cijena 68.400,00 eura u kunama i da se kupac obvezuje uplatiti ugovoreni iznos tako da 1. ratu u iznosu od 38.000,00 eura plati odmah po potpisu Predugovora, a preostali iznos od 30.400,00 eura nakon završetka objekta, odnosno prije useljenja u stan. Navedeno je da će se kupac plaćanje izvršiti u blagajnu prodavatelja ili na račun izvoditelja radova. Člankom 13. stranke su odredile da će zaključiti ugovor o kupoprodaji nekretnine - stana nakon što nekretnina bude etažirana. Pročitano je je Aneks I. Predugovora (I-89-91), kojim su stranke utvrdile da je kupac isplatio prodavatelju I. ratu u iznosu od 38.000,00 eura odmah po potpisu ugovora odnosno 13. i 14. rujna 2010. godine, dok po potpisu tog Aneksa isplaćuje prodavatelju iznos od 7.000,00 eura, a preostali iznos od 23.400,00 eura će platiti nakon završetka objekta odnosno prije useljenja u stan. Aneksom II.

istog Predugovora (I-92-94) sporazumno je utvrđena dinamika plaćanja, tako da je utvrđeno da je do potpisa toga Aneksa ukupno plaćeno 56.788,10 eura, a preostali iznos od 11.611,90 eura će platiti nakon završetka objekta odnosno prije useljenja u stan. Iz uplatnica i potvrda o plaćanju na listovima 70-82 spisa proizlazi da je Vesna Petric vršila plaćanja po predmetnom Predugovoru, a primatelj plaćanja je 2. tuženik te su Aneksi ugovora sklapani s 2. tuženikom kao prodavateljem.

18. Nakon zaključenja prethodnog postupka, podneskom od 23.2.2024. (list 154-159 spisa) 3. tuženik je dostavio priznanice da je vraćao tužitelju pozajmice i visoke kamate na pozajmljene iznose, u razdoblju tijekom 2007. i 2008., međutim, navedena okolnost nije od značaja za utvrđenje relevantnog činjeničnog stanja u ovoj pravnoj stvari, a i iste su dostavljene nakon zaključenja prethodnog postupka, pa ih sud je nije razmatrao.

19. Čitanjem preslike rješenja o izvedenom stanju datira od 11. lipnja 2014. (list 161-163 spisa), a pravomoćno je postalo 07. srpnja 2014.

20. Iz iskaza svjedoka Mate Matića (I-67,68), u bitnom proizlazi da je u kaznenom postupku zastupao Ćurkovića, a u istom postupku je optužen bio i Ivan Malekin. Naveo je da se sastajao sa strankama prije ročišta u kafiću u blizini Općinskog kaznenog suda te je od vlasnika kafića Vanje Jazića zamoljen da pruži pravne savjete tužitelju, kojeg je i inače poznavao. Naveo je da je u tom kafiću u nekoliko navrata razgovarao s tužiteljem i 3. tuženikom te da su izvršili uvid u ugovor o kupoprodaji nekretnine i da 3. tuženik nije osporio da je taj ugovor o kupoprodaji između njih zaključen, niti da je od tužitelja primio isplatu cijene u iznosu od oko 100.000,00 EUR. Naveo je da je nije nikada upoznao 1. tuženu, ali da je iz razgovora s navedenim osobama zaključio da je ona imala saznanja o zaključenju ugovora između Tehnograditelja i Milana Ignjatovića i da se toj prodaji nije protivila. Također je naveo da je razgovarao s odvjetnikom Ilićem, koji je zastupao 1. tuženu o ugovoru tužitelja i 2. tuženika te je zaključio da se toj prodaji nije nikada protivila jer nikada nisu raspravljali o istinitosti ili neistinitosti tog ugovora, već o modalitetima kako taj ugovor realizirati obzirom na nedovršenost zgrade.

21. Saslušan je kao svjedok Vanja Jazić (I-59,60), koji je naveo da je tužitelj njegov dugogodišnji prijatelj i da jedino iz razgovora s njim ima neka saznanja o predmetu ovog spora. Naveo je da mu je tužitelj rekao da je kupio stan od 3. tuženika za cijenu od oko 90.000,00 eura. Izjavio je da je bio suvlasnik lokala, koji se nalazi pored Općinskog kaznenog suda u Zagrebu u kojem lokalu su se sastajali tužitelj i 3. tuženik, obično onoga dana kada je tuženik imao ročište na sudu u kaznenom postupku. Izjavio je da mu tada tužitelj nije pričao o 1. tuženoj već da ga je naknadno pitao da li bi putem odvjetnika Mate Matića mogao doći do odvjetnika Ilića, koji navodno zastupa 1. tuženu. Svjedok je naveo da je bio prisutan sastancima u uredu Mate Matića gdje su bili prisutni tužitelj i odvjetnici Ilić i Matić, gdje se nastojao riješiti nastali problem, a poznato mu je i da je 3. tuženik u nekoliko navrata bio kod odvjetnika Matića kako bi riješio problem stana koji je tužitelj kupio.

22. Saslušan je kao svjedok Andrej Ilić (I-149,150), koji je naveo da mu se tužitelj obratio oko dva mjeseca prije podnošenja ove tužbe i zamolio ga da mu pomogne, s obzirom da se poznaju od ranije. Tužitelj mu je ispričao da je pozajmio novac 3. tuženiku i da mu to nije vraćeno, radi čega bi se htio upisati kao vlasnik na nekretnini, koja je u vlasništvu osobe, koja je njegova stranka, a svjedok je izjavio da ne zna kako

je tužitelj saznao da je upravo on odvjetnik 1. tužene. Izjavio je da se 1. tužena usprotivila rekavši da nije nikada čula za njega, a nakon nekog vremena mu je rekla da je tužitelj nenajavljeno došao k njoj tražeći da mu preda papire za uknjižbu, što je ona odbila rekavši da on ne stoji iza pravnog posla i neka se obrati njezinom odvjetniku. Nakon toga svjedok je bio pozvan od odvjetnika Mate Matića radi razgovora o tužitelju ali da se 1. tužena i dalje protivila da se tužitelj upiše kao vlasnik nekretnine. Svjedok objašnjava da 1. tuženica nije prodala nekretninu niti je dopustila 3. tuženiku da je proda te ne stoji iza tog ugovora.

23. Svjedokinja Ivka Miloš (I-265,266), koja je kćer 1. tužene izjavila je da je njena majka saznala za kupoprodaju predmetne nekretnine u studenom 2014., dakle mjesec dana prije podnošenja ove tužbe, kada joj je to rekao odvjetnik Ilić. Navela je da je nakon toga jednom tužitelj nenajavljeno došao na njezinu adresu i pokazao ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen u lipnju 2009. Svjedokinja navodi da ga je majka pitala kako je to moguće kada je građevinska dozvola izdana tek u rujnu 2009., a stara kuća je srušena 01. prosinca 2009. te ga je pitala zašto je tada nije potražio, kada je sada lako došao do nje. Svjedokinja tvrdi da njezina majka nije dopustila prodaju te nekretnine niti je uopće čula za tužitelja sve do mjesec dana prije podnošenja ove tužbe. Objasnila je da je ugovorom o ortakluku ugovoreno da će 2. tuženik kao investitor srušiti staru kuću u kojoj je živjela njezina majka na adresi Anina 43 i da će joj plaćati najamninu od iseljenja do ponovnog useljenja, jer je stan u koji je majka trebala useliti u novom objektu trebao biti skroz završen i pogodan za useljenje. Navela je da 2. i 3. tuženi nisu njezinoj majci platili podstanarstvo, iako su se to obvezali, pa je majka u ožujku 2007. došla živjeti k njoj, a stan, koji je trebao pripasti majci i u koji je trebala useliti, nije završen. Svjedokinja tvrdi da njezina majka nije ovlastila 2. i 3. tužene da prodaju stan, koji je predmet spora, već je dogovoreno da, tek kad ona useli u novi stan, da tek tada 3. tuženik može raspolagati sa stanovima, koji bi mu pripali po ugovoru. Navela je da je 3. tuženi njima rekao da stan nije prodao tužitelju, već da mu je tužitelj pozajmio novčani iznos i da je zato on napravio ugovor o kupoprodaji nekretnine kao osiguranje za povrat duga tužitelju.

24. Iz iskaza tužitelja (I-130,131) proizlazi da je putem prijateljice upoznao 3. tuženika kako bi mu pomogao u ishođenju građevinske dozvole, jer je njegov zahtjev bio najprije odbijen, a poslije je dozvola ipak ishoda. Tužitelj je naveo da mu je 3. tuženik predložio da kupi jedan stan, koji pripada njemu na temelju ortačkog ugovora. Naveo je da ga je odvjetnik Blagajac savjetovao da na temelju ortačkog ugovora može zaključiti ugovor o kupoprodaji, iako je u zemljišnoj knjizi kao vlasnica nekretnine bila upisana 1. tužena. Stoga je 29. lipnja 2009. zaključio Ugovor o kupoprodaji s prodavateljem 2. tuženikom na ruke direktoru, odnosno 3. tuženiku isplatio je u cijelosti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 98.000,00 eura. Naveo je da su se problemi pojavili 2010. kada je zaustavljena gradnja i tada je zatražio od 1. tužene da mu izda tabularnu ispravu, a da je ona rekla da će pristati na to samo ako dovrši gradnju objekta. Tužitelj je o tom problemu razgovarao s odvjetnicima Matom Matićem i Andrejom Ilićem, ali je 2013. kćerka 1. tuženice promijenila bravu na ulazu u objekt radi čega se nisu završili radovi. Tvrdi da je 1. tuženica znala za zaključenje ugovora o kupoprodaji s 2. tuženikom jer su o tome razgovarali 2009. ili 2010. Izjavio je još da je kupoprodajnu cijenu platio na ruke direktoru Ivanu Malekinu, a nije vršio uplatu na račun 2. tuženika jer je isti tada bio blokiran. Na pitanje o tome ima li potvrdu da je isplatio kupoprodajnu cijenu odgovorio je da je to jasno naznačeno u samom ugovoru u čl.4. Na pitanje

umješača zašto je u travnju 2009. podigao iznos od 100.000,00 € odgovorio je da ne zna, ali da je možda imao kombinaciju za neki drugi stan.

25. Saslušana je i 1. tužena Milka Kopun (I133,134), koja je izjavila da je sklopila Ugovor o ortakluku s Malekinom, za kojeg je znala da je direktor firme. Navela je da je ona bila vlasnica zemljišta i kuće i da je tu imovinu unijela u ortakluk, dok se Malekin obvezao srušiti staru kuću i izgraditi zgradu sa sedam stanova. Dogovor je bio da će četiri stana pripasti njemu u vlasništvo, a tri stana da će pripasti u vlasništvo njoj. Navela je da su se dogovorili da će on prodavati one stanove, koji njemu pripadnu, ali joj nije spominjao da će prodaju vršiti prije početka radova. Izjavila je da je za ugovor o kupoprodaji, koji je zaključio s tužiteljem, saznala kada je tužitelj došao k njoj s dokumentacijom tvrdeći da je kupio stan i da ima problema sa Malekinom. Tvrdio je da je dao novce Malekinu, a da mu ovaj zauzvrat ne daje stan u vlasništvo. 1. tuženica mu je rekla da nema ništa s tim, a taj razgovor se odvijao po prilici mjesec do dva prije podnošenja tužbe. Objasnila je da je promijenila bravu na ulaznim vratima u zgradu jer su ukradeni bojleri, koji su bili postavljeni u stanovima. Odgovarajući na upite, 1. tuženica je navela da je Malekin trebao, prije prodaje stanova, najprije završiti izgradnju zgrade, a izgradnju nikada nije završio.

26. U svom iskazu 3. tuženik Ivan Malekin je naveo da je Ugovor o kupoprodaji između Tehograditelja, čiji je bio direktor i tužitelja, fiktivan ugovor, koji je sastavljen kao garancija tužitelju da će mu biti vraćeni novci, koje je pozajmio Tehograditelju u svrhu poslovanja. Izjavio je da pozajmicu dao po prilici godinu dana prije zaključenja Ugovora o kupoprodaji i to u dva navrata, tako da je u studenom 2008. pozajmio iznos od 20.000,00 eura s mjesečnom kamatom od 5% i u prosincu 2008. iznos od 30.000,00 eura s mjesečnom kamatom od 10%. Još je naveo da nije bilo konkretizirano do kada treba vratiti novce, već je rečeno dok se Tehograditelj ne oporavi od financijskih problema. 3. tuženik je tvrdio da nisu sastavili ugovor o zajmu, već su samo sastavljali potvrde o pozajmicama i o vraćanju dijela pozajmljenog iznosa s kamatama. Dalje je izjavio da su na inzistiranje tužitelja i njegovog odvjetnika, sada pokojnog Alena Blagajca, sastavili Ugovor o kupoprodaji nekretnine, na način da nisu ugovarali kupoprodajnu cijenu, već se radilo samo o garanciji tužitelju da će mu biti vraćeni pozajmljeni iznosi. Napomenuo je da u tom trenutku nije bila izdana građevinska dozvola, već je izdana i postala pravomoćna tek 15. rujna 2009. i tek tada je započelo rušenje stare kuće, a nakon toga građevinski radovi na izgradnji. Naveo je da je 1. tužena Milka Kopun znala za ugovor o kupoprodaji zaključen s tužiteljem i da su u ugovoru o ortakluku ugovorili da je ona vlasnik nekretnine sve do upisa u gruntovnicu i provedbe elaborata o etažiranju. Osim toga, naveo je da su u tom ugovoru ugovorili da do tog trenutka upravo on može zaključivati predugovore o kupoprodaji s kupcima, koji će sufinancirati gradnju objekta, što je i učinio s Vesnom Petric i drugim kupcima, čijih se imena nije mogao sjetiti. 3. tuženik je još naveo da su iz razgovora s njim 1. tužena i njena kćer znale koja je narav ugovora zaključenog s tužiteljem, a osim toga da je kod 1. tužene dolazio tužitelj i rekao joj da se radi o ugovoru koji predstavlja zalog da povrat pozajmljenih iznosa. Također je naveo da je potom u rujnu ili listopadu 2009., nakon pravomoćnosti građevinske dozvole, zaključio s Vesnom Petric predugovor o kupoprodaji nekretnine, u kojem su precizirali kupoprodajnu cijenu i obvezali se nakon etažiranja zaključiti konačni ugovor o kupoprodaji nekretnina, na temelju kojeg će se ona uknjižiti kao vlasnik u zemljišne knjige. Prilikom zaključenja predugovora nije rekao Vesni Petric za postojanje ugovora s tužiteljem. 3. tuženik je izjavio da ne zna zašto je tužitelj naznačio u ugovoru iznos od 99.000,00 eura te naglasio da se radi o fiktivnom

ugovoru. Odgovarajući na pitanja, 3. tuženik je, između ostalog, naveo da je pozajmljena novčana sredstva utrošio za potrebe firme i to za ovaj projekt i za ranije projekte. Nadalje, naveo je da je tužitelj uplati pozajmljene iznose u gotovini, njemu na ruke i da ih je primio kao zakonski zastupnik firme Tehnograditelj.

27. Saslušana je i Vesna Petric, koja se umiješala u ovu parnicu na strani tuženih te je u iskazu (I-147,148) navela da je zaključila predugovor o kupoprodaji nekretnine s Tehnograditeljem Zagreb i platila na dan potpisa predugovora iznos od 38.000,00 eura na ruke Malekinu. Navela je da joj se poslije toga on obraćao da više nije u stanju platiti troškove gradnje, radi čega je ona plaćala određene fakture za troškove izgradnje zgrade i to fakture nabave plinskih bojlera, cijevi, radijatore, odnosno instalacije centralnog grijanja za cijelu zgradu. Navela je da je svaki put kada je plaćala određenu fakturu, sklapala s Tehnograditeljem anekse ugovora. istaknula je da u trenutku zaključenja predugovora nije znala da je u pogledu istog stana Tehnograditelj zaključio Ugovor o kupoprodaji s tužiteljem, jer joj je dana na uvid samo građevinska dozvola i Ugovor o ortakluku. Stoga je za to saznala tek u parnici, koju je pokrenula protiv Milke Kopun i Tehnograditelja. Izjavila je da je naknadno razgovarala sa 3. tuženikom, koji je objasnio da se radi samo o fiktivnom ugovoru i o pozajmici te je iz medija saznala da je tužitelj kamatar protiv kojeg se vodio kazneni postupak u vezi gruntovnice.

28. Ocjena je ovog suda da su iskazi stranaka i saslušanih svjedoka vjerodostojni u onim dijelovima, koji su međusobno podudarni i koji imaju podlogu u dokumentaciji priloženoj spisu. Svjedok Vanja Jazić nije imao neposrednih saznanja o predmetu spora već je iskazivao o onome što mu je rekao tužitelj, koji mu je dugogodišnji prijatelj. Stoga njegov iskaz nije posebno ni ocjenjivan. Svjedok Andrej Ilić odvjetnik je 1. tužene te je istovjetno kao i sama 1. tužena naveo da ona nije imala saznanja o sklapanju ugovora između tužitelja i 3. tuženika, a u prilog toj tvrdnji ide i iskaz svjedoka Ivke Miloš, koja je kćer 1. tužene. Međutim, ovaj sud ocjenjuje da nije uopće od značaja okolnost je li 1. tužena znala za predmetni ugovor s tužiteljem ili nije, a o čemu će kasnije u obrazloženju biti više riječi. Što se pak tiče iskaza svjedoka Mate Matića, isti je iskazivao o pokušaju mirnog rješenja spora, u kojem je osobno sudjelovao i sastajao sa sudionicima predmetnih ugovornih odnosa, međutim, on osobno nije nikada vidio 1. tuženu niti je imao kakve kontakte sa strankama u vrijeme zaključenja spornih pravnih poslova. Iskazi parničnih stranaka su, prema ocjeni ovog suda, prilagođeni uspjehu svake od stranaka u ovom postupku, pa tako tužitelj tvrdi da je ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen upravo u cilju kupovine, iako nije uvjerljivo niti životno logično da je ugovor zaključivao s 2. tuženikom, a da je kupovninu, kako tvrdi, isplatio na ruke 3. tuženiku i da je to potvrđeno samo u čl.4. Ugovora o kupoprodaji. To poglavito kada se poveže s dijelom iskaza tužitelja da novac nije uplatio na račun društva (2. tuženika) jer je isti bio u blokadi, pa je to tim više neobično da nije dodatno zatražio potvrdu, izdanu od društva o tome da je platio kupovninu. Treba imati na umu i da je tužitelj sudjelovao u postupku izdavanja građevinske dozvole gdje je zastupao 1. i 2. tužene, a još je izjavio da je imao možda kombinaciju za drugi stan iz čega se može zaključiti da nije neiskusni u predmetnim poslovima, a i prethodno se, kako sam tvrdi, savjetovao s odvjetnikom Blagajcem. S druge pak strane, Vesna Petric s kojom je zaključen Predugovor o kupoprodaji nekretnine, obvezala se platiti iznos ugovorene cijene u blagajnu prodavatelja ili na račun izvoditelja radova, a o tome da je iznose platila, postoje pisani dokazi, Aneks I. i Aneks II. Predugovora o kupoprodaji stana na listovima 70-94 spisa. Neovisno o okolnosti da je, prema njenom iskazu, ona plaćanja

vršila na ruke direktora 2. tuženika, ovdje 3. tuženika, ipak postoje priznanice, tj. uplatnice sa štambiljem društva i potpisom direktora društva. Kao što je već ranije navedeno okolnost da su tužitelju iz Zagrebačke banke, s njegovog deviznog računa isplaćeni određeni novčani iznosi u razdoblju od 27. travnja 2009. do 01. srpnja 2009., u ukupnom iznosu od 137.000,00 eura, ni na koji način ne predstavljaju nepobitan dokaz o tome da je zato plaćena "kupoprodajne cijene", koja je naznačena u iznosu od 98.000,00 eura. U kontekstu izloženog, ovom sudu nisu uvjerljive tvrdnje tužitelja o tome da nije pozajmljivao novac 3. tuženiku, odnosno 2. tuženiku, čiji je direktor bio 3. tuženik te se doista ne može isključiti mogućnost da se kroz predmetni kupoprodajni ugovor rješavalo pitanje vraćanja zajma tužitelju, o čemu su suglasno iskazivali 3. tuženik, 1. tužena, umješač i svjedokinja Miloš, iako niti to nije od značaja za odluku u ovoj pravnoj stvari.

29. Analizirajući sadržaj Ugovora o ortakluku (zajedničkog izgradnji) zaključenog između Tehnograditelj Zagreb d.o.o. i Milke Kopun od 01.12.2004. ovaj sud nalazi da se radi o ugovoru o ortaštvu, koji je opisan u čl. 637. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22-dalje: ZOO). Nadalje, tumačenjem odredbe čl. 10. Ugovora o ortakluku od 01.12.2004., kojom je ugovoreno da sve što ulagač investitor (tj. 2. tuženik) sagradi na nekretnini do provedbe plana posebnih dijelova vlasništvo je, shodno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ulagača vlasnika (tj. 1. tužene), a sve na temelju čl. 319. st. 1. ZOO-a sud je utvrdio da 2. tuženik na temelju ovog Ugovora o ortakluku nije stekao, niti je mogao steći suvlasništvo predmetnih nekretnina (novoizgrađene zamjenske zgrade sa stanovima i dvorišta) sve do provedbe plana posebnih dijelova, a što nije učinjeno do zaključenja glavne rasprave u ovom predmetu i što među strankama nije sporno. Neosnovana je tvrdnja da je 2. tuženik na temelju čl. 11. st. 2. Ugovora o ortakluku bio ovlašten prodavati stanove u novosagrađenoj zgradi jer je tom odredbom utvrđeno da ostale stanove može 2. tuženik prodati u svoje ime i za svoj račun te izdati valjane dokumente budućim kupcima za upis vlasništva u zemljišne knjige i ostale javne očevidnike, a imajući na umu čl. 319. st. 2. ZOO-a, koji treba tumačiti smisleno i u skladu s gore citiranom odredbom čl. 10. Ugovora o ortakluku, a prema kojoj 2. tuženik tek treba steći pravo suvlasništva nakon provedbe plana posebnih dijelova, a iz čega proizlazi da do tog trenutka (provedbe plana posebnih dijelova), a sve primjenom odredbe čl. 115. st. 2. 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 i 152/14 – dalje: ZV) i čl. 647. st. 1. ZOO-a, 2. tuženik nije stekao pravo suvlasništva nad predmetnom nekretninom. Naime, na temelju odredbe čl. 115. st. 2. ZV-a, te na temelju odredbe čl. 247. i čl. 647. st. 1. ZOO-a, 2. tuženik se kod sklapanja ugovora o kupoprodaji s tužiteljem nije mogao valjano obvezati u ime i na teret 1. tužene, a stoga jer u vrijeme zaključenja tog ugovora 2. tuženik nije bio vlasnik nekretnine upisane kao zkčbr. 1455/1 k.o. Vrapče upisane u zk.ul.br. 10566, a ne postoji punomoć, nalog ili ovlaštenje 1. tužene izdano 2. tuženiku na temelju kojeg bi on mogao nekretninu u vlasništvu 1. tužene valjano otuđiti u korist ovdje tužitelja, a sud je (kako je gore obrazloženo) utvrdio da Ugovor o ortakluku (zajedničkog izgradnji) zaključen između Tehnograditelj Zagreb d.o.o. i Milke Kopun od 01.12.2004. ne sadržava takvu punomoć, nalog ili ovlaštenje.

30. Shodno svemu izloženom, 2. tuženik Tehnograditelj Zagreb d.o.o. nije bio ovlašten u svojstvu prodavatelja sklopiti Ugovor o kupoprodaji nekretnine s tužiteljem. Naime, 2. tuženik je kao ulagač investitor bio ugovorna stranka Ugovora o ortakluku

sklopljenog s 1. tuženom kao ulagačem vlasnikom. Člankom 10. predmetnog ugovora, određeno je da je sve što ulagač investitor sagradi na imenovanoj nekretnini, do provedbe plana posebnih dijelova, vlasništvo ulagača vlasnika, dakle u ovom slučaju, vlasništvo 1. tužene. Stoga, prije provedenog etažiranja, 2. tuženik, zastupan po 3. tuženiku kao svom zakonskom zastupniku, nije bio ovlašten na prodaju predmetne nekretnine. To stoga jer odredba čl. 115. st. 1. ZV-a, propisuje da na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva, prelazi vlasništvo s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja, na način određen zakonom. Odredba st. 2. istog članka propisuje da se na temelju pravnoga posla ne može steći vlasništvo preko granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju, osim kad stjecanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu. Prema tome, na temelju pravnog posla, vlasništvo nekretnine može se steći samo ako je onaj koji je otuđuje i vlasnik te stvari, ali i onda se stječe samo u granicama otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju. Na taj način se primjenjuje osnovno pravno načelo stvarnopravnog prijenosa vlasništva da nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ga sam ima (latinski: *nemo plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*).

31. Na temelju ovako ocijenjenih i provedenih dokaza, a osobito na temelju uvida i analize ugovora o ortakluku, koji su zaključili 1. i 2. tuženici kao i na temelju uvida i analize ugovora o kupoprodaji, koji je tužitelj zaključio s 2. tuženikom te imajući u vidu konačno postavljeni tužbeni zahtjev u ovom predmetu, sud je utvrdio da nema mjesta primjeni odredbe čl. 115. st. 1. i čl. 119. st. 1. ZV-a u korist tužitelja, a na teret 1. tužene. Naime, tužitelj nije sa 1. tuženom zaključio nikakav pravni posao na temelju kojeg bi pravo vlasništva nad nekretninom sa 1. tužene prešlo na tužitelja, a stoga jer je tužitelj ugovor zaključio s 2. tuženim, koji nije bio vlasnik predmetne nekretnine, a niti je imao punomoć, ovlast ili nalog 1. tužene da u njezino ime i na njezin teret otuđuje nekretnine u njezinom vlasništvu. Stoga, sud je odbio zahtjev tužitelja kojim traži utvrđenje prava vlasništva na temelju Ugovora zaključenog s 2. tuženikom te da je 1. tužena dužna trpjeti uknjižbu prava vlasništva tužitelja u zemljišne knjige, odlučivši kao u izreci ove presude u točki I. Kako tužitelj nije stekao pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom, to tužitelj nije ovlašten na vlasnička prava iz čl. 30. ZV-a, pa je stoga sud odbio i zahtjev tužitelja da mu 1. tužena preda u posjed predmetnu nekretninu, odlučivši kao u izreci ove presude u točki I.

32. Ovdje svakako treba dodati da se vlasništvo u Republici Hrvatskoj stječe uknjižbom u zemljišne knjige, sukladno odredbi čl. 119. i 120. ZV-a, a ugovor predstavlja valjani pravni osnov za uknjižbu, samo ako sadrži valjano očitovanje volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako nije zakonom drugačije određeno. Imajući u vidu da je 1. tužena čitavo vrijeme bila uknjižena kao vlasnica predmetne nekretnine, a ugovor je tužitelj zaključio s 2. tuženim, koji nije bio uknjižen kao vlasnik, predmetni ugovor ne predstavlja valjani pravni osnov za stjecanje prava vlasništva.

33. Što se pak tiče zahtjeva tužitelja iz eventualno kumuliranog zahtjeva, kojim traži utvrđenje da je osnovana tražbina tužitelja u iznosu od 1.487.866,29 kn, kao tražbina drugog višeg isplatnog reda u stečajnom postupku nad 2. tuženikom, koji postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, a što jasno i nedvojbeno proizlazi iz dokumentacije priložene spisu na listovima 104 do 114, ističe se da se o takvom pitanju odlučuje u stečajnom postupku, a nikako ne u ovom parničnom postupku, pa ovaj sud

nije bio ovlašten odlučivati o tome dijelu zahtjeva, slijedom čega je odlučeno je kao u izreci presude pod II.

34. U odnosu na eventualno kumulirani tužbeni zahtjev kojim tužitelj od 2. i 3. tuženih solidarno traži isplatu iznosa od 98.000,00 eura, navodi se da je taj zahtjev u zastari, jer se primjenjuje opći zastarni rok od pet godina, sukladno odredbi čl. 225. ZOO-a. Kako je po tvrdnji tužitelja, iznos od 98.000,00 eura platio u vrijeme sklapanja predmetnog Ugovora o kupoprodaji nekretnine, koji je sklopljen 29. lipnja 2009., a potpis prodavatelja ovjeren 1. srpnja 2009. to znači da je od toga dana 29.6.2009., pa do podnošenja ove tužbe 16. prosinca 2014. protekao zakonom propisani petogodišnji zastarni rok (5 godina, 5 mjeseci, 2 tjedna i 3 dana), a zastarni je rok protekao i ako bi se uzelo da je kupovna isplaćena danom ovjere potpisa prodavatelja 1.7.2009. jer se radi o razlici od dva dana. Nije u pravu tužitelj kada tvrdi da nije nastupila zastara jer da je tužitelj tek 2013. saznao da mu predmetni stan neće biti predan u posjed, da etažni elaborat nije proveden u zemljišne knjige i da je 1. tužena promijenila bravu na zgradi. Niti jedna od navedenih okolnosti nisu od utjecaja na početak ili tijekom zastarnog roka, koji se računa od dana plaćanja, odnosno kako to tvrdi tužitelj od 29. lipnja 2009. Stoga je i taj dio eventualno kumuliranog zahtjeva odbijen kao neosnovan i odlučeno je kao u izreci pod točkom II. presude.

35. Ovdje treba navesti da je pred drugim raspravnim sucem na ročištu 21. siječnja 2019. dopušteno miješanje Vesne Petric na strani tuženika, iako ovaj sud smatra da ona nema pravni interes u ovom sporu, poglavito jer je ona kao tužiteljica presudom od 12. veljače 2021. nepravomoćno odbijena u predmetu P-1716/14 s zahtjevom za utvrđenje da je stekla temeljem Predugovora o kupoprodaji stana od 13.09.2010. zaključenim s TEHNOGRADITELJ ZAGREB d.o.o. valjani pravni osnov za upis prava vlasništva stana oznake "S-3" zgrade koji se sastoji od kupaonice, kuhinje, hodnika, dnevnog boravka, sobe, ostave i natkrivenog balkona ukupne površine 62,53 m², na 1. polukatu u stambenoj zgradi, Zagreb, Anina 43, izgrađenoj na zemljišnoknjižnoj čestici broj 1455/1 upisanoj u zk.ul. 21352 k.o. Vrapče zajedno sa odgovarajućim suvlasničkim dijelom zajedničkih prostorija i uređaja zgrade kao i zemljišta na kojem je zgrada sagrađena razmjerno veličini posebnog dijela u odnosu na cijelu nekretninu što joj je II-tuženica Milka Kopun dužna priznati jer će u protivnom priznanje zamijeniti ova presuda, te je II-tuženica Milka Kopun dužna u zemljišnim knjigama trpjeti upis suvlasničkog omjera od 15,29/100 dijela na ime I-tužiteljice Vesne Petric uz istodoban ispis tog prava sa svoga imena, sve u roku od 15 dana. Odbijen je i zahtjev za predaju u posjed predmetne nekretnine tužiteljici od strane II-tuženica Milka Kopun. Navedeni je spis sud zatražio na uvid na ročištu 10.6.2015., a kako o tome nije sačinjena službena bilješka, ovaj sud je navedeno utvrdio uvidom u eSpis. Međutim, kako je već ranije rješenjem dopušteno miješanje Vesne Petric na strani tuženika nije bilo uvjeta da ovaj sud o tome ponovo odlučuje.

36. Odluka o parničnim troškovima temelji se na odredbi čl.154. st.1 ZPP-a, a odnosi se na troškove zastupanja 1. tuženice i umješača po punomoćnicima - odvjetnicima. Troškovi su obračunati prema važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 138/23; dalje: OT), prema kojoj vrijednost jednog boda iznosi 2,00 eura. Vrijednost predmeta spora u ovoj pravnoj stvari označena je u iznosu od 750.000,00 kn/ sada: 99.542,11€, pa povrh 500 bodova obračunava se na svakih započetih 133,00 € po 1 bod, tako da imaju pravo na 749 bodova, kada je riječ o punom iznosu prema OT, odnosno njenim tarifnim brojevima.

37. Troškovi 1. tužene obuhvaćaju troškove:

- sastava odgovora na tužbu od 11.3.2015. 749 bodova (Tbr. 8/1 OT),
- pristupa na ročišta 08.04.2015., 10.06.2015., 06.04.2016., 21.09.2016., 21.01.2019., 21.04.2022., 16.09.2022., 05.02.2024., 12.04.2024. i 14.2.2025. po 749 bodova za svako (Tbr. 9/1 OT)
- sastava podneska od 24.10.2016. - 25 bodova (Tbr. 8/4 OT),
- sastava podneska od 1.2.2025. – 749 bodova (Tbr. 8/1 OT), odnosno sveukupno 9013 bodova, odnosno 18.026,00 €, kojem treba dodati PDV od 25% prema Tbr. 46. OT, pa ukupno dosuđeni troškovi iznose 22.532,50 € kao u izreci pod točkom III. presude. Zatraženi trošak odgovora na žalbu nije priznat 1. tuženoj kao potreban u smislu čl. 155. ZPP-a jer je viši sud prihvatio žalbu i ukinuo prethodnu presudu.

38. Troškovi umješaka obuhvaćaju troškove:

- pristupa na ročišta 21.1.2019., 21.04.2022., 16.09.2022., 05.02.2024., 12.04.2024. i 14.2.2025. po 749 bodova (Tbr. 9/1 OT), odnosno ukupno 4494 bodova, odnosno 8.988,00 €, a uz PDV od 25% prema Tbr. 46. OT ukupno dosuđeni troškovi iznose 11.235,00 € kao u izreci pod točkom IV. presude. Umješaku nije priznat kao potreban u smislu čl. 155. ZPP-a zatraženi trošak sastava podneska od 23.9.2016. jer istim ne iznosi nikakve nove ili sudu nepoznate okolnosti.

39. Slijedom svih izloženih razloga, odlučeno je kao u izreci ove presude.

Zagreb, 27. veljače 2025.

Sudac:
Laura Crnić Klapšić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe Županijskom sudu u Zagrebu, 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.

Žalba se podnosi u pisanom obliku, u 4 primjerka.

DNA:

- pun. tužitelja
- pun. tuženice
- II. tuženiku - po stečajnom upravitelju
- III. tuženiku
- pun. umješaka

Broj zapisa: **9-30873-b9cba**

Kontrolni broj: **089a4-69038-7d6f1**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Laura Crnić Klapšić, 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.