

8828-2

OPĆINSKOM SUDU U KARLOVCU

PRAVNA STVAR:

Na poslovni broj: P-394/2024

Tužiteljica: **MARIJA KUKA**, Pere Filipca 6, Karlovac, OIB: 91150719270, zastupana po Renati Dozet Daskal, odvjetnici u Karlovcu

Tuženik: **CONING d.d.** u stečaju, Varaždin, Ulica Augusta Šenoe 4-6, OIB: 79557976962, zastupan po stečajnoj upraviteljici Lidiji Lesar, iz Čakovca

**OČITOVANJE TUŽITELJICE
NA ODGOVOR TUŽENIKA od 21.08.2024.**

Radi utvrđenja ništetnim
ugovora o prodaji

Vrijednost predmeta spora: 1.500,00 €
Pristojba: 26,55 €

Tužiteljica je dne 26.11.2024.g. zaprimila odgovor Tuženika (od 21.08.2024.g.) na tužbu koju je podnijela radi proglešanje ništetnim Govora o kupoprodaji u dijelu koji se odnosi na stan koji korisiti.

Ovim se Tužiteljica očituje na taj odgovor Tuženika, kako slijedi.

Radno vrijeme

Ujutro:

ponedjeljak-petak-08^{oo}-13^{oo}

Poslijepodne

ponedjeljak i srijeda- 16^{oo}-19^{oo}

D o k a z: uvid u privitak pod 1.

2. Do upisa tuženika u zemljišnim knjigama kao vlasnika došlo je temeljem Rješenja Zemljišnoknjižnog odjela Naslovljenog suda od 27.04.2023. broj Z-5718/2023., po provedenom z.k. ispravnom postupka kojeg je pokrenuo tuženik.

D o k a z: uvid u privitak pod 2.

3. Osnovna isprava na temelju koje je prijedlogu udovoljeno je **Ugovor o kupoprodaji od 08.04.1994.g.** broj 119/94 , sklopljen između GP NOVOTEHNA u stečaju , Karlovac, A. Vranyczanya 1, kao prodavatelja, te CONDELTE d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6, kao kupca. Predmet kupoprodaje bilo je 29 stanova na području grada Karlovca, time da su je u ugovoru dodana tabela sa podacima stanova, u tri kolone, ime stanara, adresa stana i površina. Pod brojem 14. naveden je predmetni stan u kojem je kao stanar naveden JUKIĆ MUHAMED.

3.1. Kupoprodajna cijena za sve navedene stanove zajedno iznosila je dinarsku protuvrijednost od 161.190,00 DEM, a istu je trebalo uplatiti do 25.04.1994.g. To znači da je prosječna kupoprodajna cijena po m² stana bila $161.190,00 \text{ DEM} : 3.223,91 \text{ m}^2 = 50,00 \text{ DEM/m}^2$. Već sama ta činjenica jasno govori da se radilo o manipulaciji i nezakonitom prisvajanju stanova.

3.2. Kako prodavatelj GP NOVOTEHNA u stečaju nije bila upisana u zemljišnim knjigama kao vlasnik, Ugovor nije bio provediv u zemljišnim knjigama, a i da je prodavatelj bio upisan, Ugovor bi opet bi neprovediv.

3.3. Prodavatelj nije imao, bilo kakav dokaz o eventualnom vanknjižnom vlasništvu, već je u Ugovoru u članku 1. navedeno da će prodavatelj kao dokaz vlasništva prilikom potpisa ugovora kupcu dostaviti: „*liste stambenog prostora s obračunom amortizacije od 31.12.1993.g. sačinjene po Fondu u stambeno komunalnom gospodarstvu Općine Karlovac*“.

3.4. Za primijetiti je da je u članku 7. Ugovora navedeno da će se primopredaja izvršiti sa danom isplate kupovine uz prisustvo ovlaštenih predstavnika ugovornih stranaka: „*uvidom u dokumentaciju Gradskog stambeno komunalnog gospodarstva Zagreb* „.

3.5. Dakle, prvo se navodi Fond općine Karlovac, a na drugom mjestu ugovora Stambeno Zagreb, iz čega je očito da je ovaj ugovor zapravo fotokopiran iz nekog drugog ugovora u kojem su bile predmet stanovi u Zagrebu, te je samo dodana tabela koja se odnosila na stanove u Karlovcu.

D o k a z: uvid u privitak pod 3.

4. U Rješenju iz točke 2. zemljišno knjižni sud je zaključio, citira se :

„ Iz Zapisnika o bodovanju stana SIZ-a u stambenoj oblasti na području Općine Karlovac od 07. 11. 1987. (u daljnjem tekstu Zapisnik) da je razvidno da davalac stana na korištenje- vlasnik stana "NOVOTEHNA" Karlovac daje nositelju stanarskog prava JUKIĆ MUHAMEDU predmetni stan,

iz Uvjerjenja INKASATORA d.o.o. Karlovac od 10.02.2023. godine iz kojeg da je razvidno da je jednosobni stan, u Karlovcu na adresi Petra Filipca 6, na I katu, vel. 38,27 m² u vlasništvu Coning d.d. u stečaju. Iz istog uvjerenja da je vidljivo da je prilikom prvog useljenja 1974. stan bio vlasništvo RO NOVOTEHNA KARLOVAC, koja je raspolagala istim stanom dodjelom stanarskog prava. " završen citat.

4.1. Sud dakle temelji odluku na neistinitom Uvjerjenju INKASATORA koje se temelji na krivotvorenom Zapisniku o bodovanju na kojem je vrlo dobro vidljivo da je :

- u rubrici 6. Davalac stana na korištenje – vlasnik stana, korektorom je *prekriven* raniji tekst i na tom dijelu napisano potpuno drugačijim rukopisom „NOVOTEHNA“, a drugi tekst iza KARLOVAC vidljivo ostao isti rukopis kao na ostalom dijelu Zapisnika. Također je prekriven tekst u rubrici 7. nosilac stanarskog prava: NADA NETAHLI, trećim rukopisom štampanim slovima dodano JUKIĆ MUHAMED.

4.2. Unatoč vidljivim „ispravicima“ dokumenta, sud zaključuje da je stan bio vlasništvo „NOVOTEHNE“.

4.3. Zapisnik o bodovanju stana koji je imao ovakve nedostatke nikako nije dokaz da bi prodavatelj bio vlasnik stana, jer se očito radi o falsifikatu.

D o k a z: uvid u privitke pod 10 i 11

5. Iz povijesnog izvatka za cijelu zgradu na adresi predmetnog stana vidljivo je da u tom zkul. upisano 30 stanova, da je do upisa stanova došlo u postupku preoblikovanju zemljišnih knjiga, temeljem zapisnika broj Z-2976/2008/6527, većina je stanova prije toga bila upisana u knjigu položenih isprava označene slovom S, stanovi su uglavnom prodani temeljem ugovora o prodaji nosiocima stanarskog prava, **niti jedan ugovor nije sklopila GP NOVOTEHNA.** To je logično jer je GP Novotehna nije bila vlasnik tih stanova već samo poduzeće koje je gradilo stanove (stambene zgrade) za druge naručitelje, SO, stambene Zadruga u Karlovcu, među kojima je najveća Jugoturbinska, a u ovom slučaju tzv. stanove solidarnosti za SO Karlovac.

5.1. Zgrada u Karlovcu, P.Filipca 6, je građena po narudžbi investitora SO KARLOVAC, a NOVOTEHNA je samo izvodila radove kao građevinsko poduzeće.

D o k a z : uvid u spis reambulacije Z-2976/2008/6527, naročito u popis stanova koje je dostavio Stambeni fond Karlovac, u ugovore o prodaji stana na kojima postoji stanarsko pravo u spisima pologa isprava S-1226/95, S-1468/95, S-819/94, S-1103/98, S-906/98, S-573/95, S-913/94, S-20/10

6. Rješenjem SO Karlovac, Klasa, UP-371-05/89-01/69 od 26.07.1989. preneseno je pravo raspolaganja predmetnog stana JUGOTURBINA- INSTITUTU, obzirom je dotadašnjem stanaru NETAHLI NADI riješeno stambeno pitanje dodjelom drugog stana.

6.1. Zadnji korisnik predmetnog stana sa stanarskim pravom, bio je JUKIĆ MUHAMED s obitelji, koji je stanarsko pravo dobio Odlukom Radničkog savjeta JUGOTURBINA INSTITUT p.o. br. 12/89 od 03.10.1989.g. kao kadrovski društveni stan.

D o k a z: uvid u privitak pod 4

7. JUKIĆ MUHAMED je u jesen 1991.g. napustio stan, a JUGOTURBINA INSTITUT je isti stan Odlukom direktora broj: ing.SB/IŠ/1735-91 od 02.12.1991.g. dala na privremeno korištenje svojoj djelatnici MARIJI KUKA - tužiteljici. To je bilo iz razloga što je u to vrijeme, a zbog rata, postojala zabrana dodjele stanarskog prava, pa je stan tužiteljici dan na tzv. privremeno korištenje tužiteljici, time da je tužiteljica imala i status prognanika. Ova Odluka je potvrđena je i Rješenjem Stambene komisije, SO Karlovac, Klasa 004-01/91-01/146, Urbroj: 2133-01-02-91-1948 od 10.01.1992.g., o dodjeli stana na privremeno korištenje zainteresiranoj osobi. Na Odluku direktora i Komisije SO nitko nije žalio.

7.1. Tužiteljica koristi predmetni stan sa članovima obitelji od 02.12.1991.g. i uredno plaća sve režijske i komunalne troškove, kao i pričuvu.

D o k a z: uvid u privitke pod 5,6,7 , u slučaju osporavanja uvid u preslike računa i potvrde javno-komunalnih službi

8. U skladu sa uputom uz točke 2. Rješenja Komisije SO vlasnik stana JUGOTURBINA INSTITUT pokrenuo je parnični postupak radi otkaza stanarskog prava, te je pravomoćnom Presudom Naslovljenog suda P-92/92-10 od 15.09.1992.g. otkazano stanarsko pravo JUKIĆ MUHAMEDU. Presuda je potvrđena presudama Županijskog suda u Karlovcu (GŽ-654/92-2, od 24.11.1992.g.) i Vrhovnog suda RH broj: Rev 235/1994-2 od 02.03.1994.g. (sve u prilogu 8, 9 i 10)

8.1. Jasno je da se predmetni stan nije mogao biti upisan na listu stanova koje je NOVOTEHNA u stečaju prodala CONDELTI, jer svakako nije bio vlasništvo prodavatelja. Ovo je pogotovo nelogično iz razloga jer je već prethodno Presudom iz 1992.g. otkazano stanarsko pravo JUKIĆ MUHAMEDU, po tužbi vlasnika JUGOTURBINA INSTITUT, te stan još krajem 1991.g. dodijeljen na korištenje tužiteljici.

8.2. Ugovor je ništetan u dijelu u kojem se odnosi na predmetni stan iz tog Ugovora, jer taj stan očigledno i nesporno nije bio vlasništvo prodavatelja, već je u Ugovor unesen temeljem krivotvorenih isprava (Zapisnika o bodovanju SIZ-a u stambenoj oblasti) i neistinitog Uvjerenja Inkasatora d.o.o. Karlovac od 10. veljače 2023. - bivšeg SIZ-a u stambenoj oblasti.

D o k a z: uvid u privitke pod 8,9,10

9. Nad CONING-om d.d. Varaždin otvoren je stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu od 19.06.2018.g. broj St-997/16 kojim je ujedno pod točkom 9. izreke naloženo zemljišno knjižnim odjelima Općinskog suda u Rijeci, Zadru i Varaždinu

da na imovini stečajnog dužnika upišu zabilježbu otvaranja stečajnog postupka. Međutim, za Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Karlovcu, rješenje nije doneseno.

9.1. Iz obrazloženja Rješenja o otvaranju stečajnog postupka vidljivo je da je uz prijedlog za otvaranje stečaja sudu dostavljen podatak o cjelokupnoj imovini stečajnog dužnika kao i dokaze kojima se potkrepljuju ti podaci, međutim očito je da niti jedan stan, odnosno nekretnina u Karlovcu nisu bili popisani u tim podacima. Sigurno je da je to bilo iz razloga što za osporavani ugovor stečajni dužnik nije imao nikakve dokaze o vlasništvu prodavatelja.

D o k a z: uvid u rješenje St-997/16 od 19.06.2018.g. Trgovačkog suda u
 Varaždinu u privitku pod 12.

10. Prema tome, iz svega navedenog proizlazi da je Ugovor o prodaji ništetan pravni posao jer je sklopljen nezakonitom radnjom, protivno Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva. Prodavatelj GP NOVOTEHNA Karlovac u stečaju nije bila vanknjižna vlasnica stana opisanog pod točkom 1. pa nije mogla prodati nešto što nije njezino vlasništvo. Isto tako kupac, odnosno prednik tuženika CONING d.d. je znao da prodavatelj nije vlasnik navedenog stana, već se očito radilo o manipulaciji i izigravanju propisa.

Očigledno je da su dokumenti iz kojih bi moglo proizlaziti vlasništvo GP NOVOTEHNA Karlovac krivotvoreni (zabijeljeno i dopisano, da se ne vidi izvorni korisnik) od strane osoba iz SIZ-a u stambenoj oblasti Karlovac. Izvorni ili prethodni korisnik stana se može utvrditi forenzičkom analizom prema potrebi, iako je ovdje očigledno da nije pisalo NOVOTEHNA već nešto drugo. (Zapisnik u prilogu 13.).

Postavlja se stoga i pitanje povezanosti sva tih pravnih osoba ili točnije odgovornih fizičkih osoba NOVOTEHNE, CONDELTE i STAMBENOG FONDA Karlovac, da u vrijeme rata, 1994.g., dođu do nepripadajuće imovine - stanova u vanknjižnom vlasništvu na području tada Općine Karlovac., SIZ u Stambenoj oblasti "utvrđuje vlasništvo" nad stanovima nekakvom izjavom o plaćanju amortizacije, pa i to onda krivotvori uklanjajući stare korisnike u korist NOVOTEHNE u stečaju, da bi onda NOVOTEHNA u stečaju tu tako falsifikatom stečenu nepripadajuću imovinu prodala kao svoju CONDELTI.

Na taj se je način na spisku vanjknjižnih stanova koji su bili predmet kupoprodaje u spornom Ugovoru, manipulacijom i krivotvorenjem dokumenata, mogao naći bili koji stan bilo kojeg vlasnika.

Može se iz ovog pojedinačnog slučaja opravdano sumnjati da je CONDELTA takve poslove kupovine vanknjižnog vlasništva na takav način izvodila u vrijeme tranzicije vlasništva i tada rata u Hrvatskoj i u drugim gradovima u RH, a s Fondovima i Stambenim zadrugama koje su vodile evidenciju o takvom, osim vanknjižnom, tadašnjem društvenom vlasništvu. O moralnosti i pravnoj utemeljenosti takvog postupanja se može raspravljati.

Međutim, u ovom slučaju u odnosu na predmetni stan radi se i o očiglednoj nezakonitosti (krivotvorenje isprava) koja bi mogla imati i obilježja kaznenog djela.

Osim toga sporni Ugovor od 08.04.1994.g. sastavljen je neposredno nakon revizijske presude Vrhovnog suda iz točke 8. ove tužbe, kojom se potvrđuje prvostupanjska presuda iz 1992.g. radi otkaza stanarskog prava JUKIĆ MUHAMEDU, stan se vraća vlasniku tužitelju JUGOTURBINA INSTITUT kao aktivno legitimiranoj osobi, (što proizlazi i iz slijeda

dokumenata o prijenosu prava korištenja), od koje je tužiteljica još 1991.g. i dobila stan na korištenje, a ne NOVOTEHNI u stečaju.

10.1. Tužiteljica temeljem članaka 322 i 327 Zakona o obveznim odnosima podnosi ovu tužbu kao zainteresirana osoba kojom traži da sud utvrdi u odnosu na predmetni stan u kojem živi s obitelji, da je Ugovor o kupoprodaji u tom dijelu ništetan.

D o k a z: slobodna ocjena suda

Radi svega izloženog tužiteljica po svojoj punomoćnici podnosi ovu tužbu i predlaže da naslovljeni sud nakon provedenog postupka donese slijedeću:

P R E S U D U

Utvrđuje se da je ništetan Ugovor o kupoprodaji nekretnina kojeg su sklopili GP NOVOTEHNA u stečaju, Karlovac, A. Vranyczanya 1 kao prodavatelj te CONDELTA d.d. Varaždin, A. Šenoe 4-6 kao kupac dana 08.04.1994.g. na kojem Ugovoru je za prodavatelja potpis ovjerila stečajna upraviteljica prodavatelja JASNA RAJKOVIĆ dana 08.04.1994. kod Ureda za opću upravu Karlovac pod brojem Z-2565/94 u dijelu koji se odnosi na predmet prodaje, koji predstavlja

28. suvlasnički dio: 1/30 etažno vlasništvo (E-28)

- jednosobni stan na adresi Petra Filipca 6 , na prvom katu koji se sastoji od jedne sobe, kuhinje, izbe, kupaoonice sa WC-om, predsoblja, veličine 38,27 m², koji je neodvojivo povezan sa 1/30 dijela
 kčbr. 767/7 ulica Petra Filipca od 555 m²
 dvorište od 249 m²
 stambena zgrada ul. Petra Filipca od 306 m²

upisana u z.k.ul.br. 6527 k.o. Karlovac II, što je tuženik dužan priznati i dozvoliti da se temeljem ove presude vrati staro zemljišno knjižno stanje prije provedbe Rješenja Zemljišnoknjižnog odjela ovog suda od 27.04.2023. broj Z-5718/2023.

Tuženik je dužan tužiteljici naknaditi sve troškove ovog parničnog postupka sa zateznom kamatom po stopi izračunatoj uvećanjem kamatne stope, koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena, od dana donošenja presude pa do isplate, sve to u roku od 15 dana.

Za tužiteljicu MARIJU KUKA
punomoćnica

Trošak:

- | | | |
|----|---------------------------|----------|
| 1. | Sastav tužbe..... | 150,00 € |
| 2. | pribava zk izvataka | 50,00 € |
| 3. | PDV..... | 50,00 € |
| 4. | Pristojba..... | 26,55 € |
| 5. | Sveukupno..... | 276,55 € |

Prilozi:

1. Z.k. izvadak
2. Rješenje Z-2171/2023

3. Ugovor o kupoprodaji od 08.04.1994.
4. Odluka radničkog savjeta od 03.10.1989.
5. Odluka direktora Instituta od 02.12.1991.
6. Potvrda o pravomoćnosti direktora Institut d.d. od 30.09.1996
7. Rješenje SO Karlovac od 10.01.1992.
8. Presuda OSK od 15.09.1992.
9. Presuda OSK od 24.11.1992.
10. Presuda VSRH od 02.03.1994.
11. Rješenje SO Karlovac o dodjeli prava raspolaganja od 26.07.1989.
12. Rješenje o St-997/16-61 od 19.06.2018.g.
13. Zapisnik bodovanju stana
14. Uvjerenja Inkasatora d.o.o. Karlovac od 10.02.2023
15. Povijesni z.k. izvadak
16. Punomoć
17. Pristojba