



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zagrebu  
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

Poslovni broj: GŽ-4225/2024-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Zagrebu kao sud drugog stupnja, u vijeću sastavljenom od sudaca toga suda Željke Rožić Kaleb kao predsjednika vijeća, Andrine Raspor Flis kao suca izvijestitelja i člana vijeća i Ane Gradišek, kao člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Milana Ignjatovića iz Zagreba, Horvaćanska 144, OIB: 65202864127, zastupanog po punomoćnici Matei Mariji Jandras Crnalić, odvjetnici u Zagrebu, protiv 1. tuženice 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 zastupanom po stečajnom upravitelju Kruljac Nikoli, iz Našica, Bana Jelačića 48, OIB: 49223643131 i 3. tuženika Ivana Malekina iz Zagreba, Banovička 14, OIB: 08551546792, te umješača Vesne Petric iz Runovića, Runovići 165, OIB: 95666219194, zastupane po punomoćniku Berislavu Hercegu, odvjetniku u Zagrebu, radi stjecanja prava vlasništva i predaje u posjed, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P- 7313/2014-42 od 24. svibnja 2024., u sjednici vijeća održanoj 29. listopada 2024.

#### r i j e š i o j e

I Ukida se presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj 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 se u tom dijelu predmet vraća sudu prvog stupnja na ponovno suđenje, time da će se nova glavna rasprava održati pred drugim sucem pojedincem.

II O trošku žalbenog postupka odlučit će se u konačnoj odluci.

#### Obrazloženje

1. Presudom suda prvog stupnja odbijen je tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži da se utvrdi pravo vlasništva za korist tužitelja, na 153/1000 dijela zk.č. 1455/1, obiteljska stambena zgrada br. 43 i dvorište, Anina, površine 377m<sup>2</sup>, 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 m<sup>2</sup> i parkirnim mjestom P-4 NKP 1,89 čm, ukupno neto korisne površine 62,95 m<sup>2</sup>, u nacrtu označeno zelenom bojom, te je I.-tužena dužna trpjeti uknjižbu prava vlasništva u korist tužitelja u zemljišnim knjigama, te da se naloži I-tuženoj predati u posjed tužitelju 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 m<sup>2</sup> i parkirnim mjestom P-4 NKP 1,89 čm, ukupno neto korisne površine 62,95 m<sup>2</sup>, u nacrtu označeno zelenom bojom kao i da se naloži I. do III. tuženicima solidarno nadoknaditi tužitelju trošak ovog parničnog postupka zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate, sve u roku od 15 dana.

2. Ujedno je odbijen i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži da se utvrdi da je osnovana tražbina tužitelja u iznosu od 1.487.866,29 tadašnjih kn, odnosno 197.473,79 eura kao tražbina drugog višeg isplatnog reda u stečajnom postupku nad II-tuženikom Tehnograditelj Zagreb d.o.o. u stečaju, koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zagrebu pod poslovnim brojem St- 2276/18, zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, od 25. 02. 2019. do isplate, a sve u roku od 15 dana i da se naloži II. tuženiku Tehnograditelj Zagreb d.o.o. u stečaju, da tužitelju naknadi parnični trošak ovog postupka zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate, a sve u roku od 15 dana, te da se naloži III tuženiku da solidarno s II tuženikom tužitelju isplati iznos od 98.000,00 eura zajedno sa zakonskim zateznom kamatom tekućom od 29.06.2009. do isplate, sve u roku od 15 dana, kao i da se naloži III tuženiku da tužitelju naknadi parnični trošak ovog postupka zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, sve u roku od 15 dana.

3. Ujedno se nalaže tužitelju naknaditi I tuženici parnični trošak u iznosu od 14.331,00 eura i naknaditi umješaču Vesni Petric parnični trošak u iznosu od 6.741,00 eura, sve u roku od 15 dana.

4. Protiv te presude žali se tužitelj, u dijelu pod toč. I/I.-III. izreke, iz svih razloga navedenih u čl. 353. st. 1. toč. 1. do 3. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23 – dalje: ZPP), te predlaže da se pobijana presuda preinači, odnosno ukine i traži trošak sastava žalbe.

5. U odgovoru na žalbu 1. tuženica predlaže da se žalba tužitelja odbije kao neosnovana.

6. Žalba je osnovana.

7. Osnovani su žalbeni navodi jer je sud prvog stupnja počinio bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP budući da presuda sadrži nedostatke zbog kojih se ne može ispitati, ne sadrži razloge o odlučnim činjenicama, a o odlučnim činjenicama postoji proturječnost između onoga što se u razlozima presude navodi o sadržaju isprava i zapisnika o iskazima danih u postupku i samih tih isprava i zapisnika.

8. Osnovani su žalbeni navodi, jer 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.

9. Naime, nesporno je da su 1.-3. tuženici 1. prosinca 2004. godine sklopili Ugovor o ortakluku (zajedničkoj izgradnji), sukladno odredbi čl. 637. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj: 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22 – dalje: ZOO), kojim su 2. i 3. tuženici kao ulagač investitor i 1. tuženica kao ulagač vlasnik utvrdili u točki I. da će na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 10566 k.o. Vrapče, označenoj kao z.k.č.br. 1455, u naravi "obiteljska stambena zgrada u Zagrebu, Rudeš bb i dvorište", površine 107 čhv, izgraditi zamjensku višestambenu građevinu, time da ulagač vlasnik ima pravo na tri točno određene stambene jedinice, a ostale stanove ulagač investitor može prodati u svoje ime i za svoj račun, te su tim Ugovorom ugovorena prava i obveze ugovornih strana, a sklopljen je i Aneks tom Ugovoru 11. lipnja 2007.

10. Na temelju tog Ugovora o ortakluku sklopljen je između 2. i 3. tuženika kao prodavatelja i tužitelja kao kupca Ugovor o kupoprodaji nekretnine, kojim je tužitelj kao kupac kupio od 2. i 3. tuženika kao prodavatelja točno određeni stan u novoj nekretnini izgrađenoj na k.č.br. 3427/1 k.o. Rudeš, u površini od 377 m<sup>2</sup>, kojoj odgovara z.k.č.br. 1455/1, ukupne površine od 377 m<sup>2</sup> k.o. Vrapče, te je za isti platio kupoprodajnu cijenu u iznosu od 98.000,00 eura, a primitak te kupoprodajne cijene od strane prodavatelja potvrđen je člankom 4. Ugovora o kupoprodaji, te je 3. tuženik isti potvrdio svojim potpisom na ugovoru, koji je ovjerio kod javnog bilježnika.

11. Premda odredbi čl. 285. st. 1. i 2. ZOO prividan ugovor nema učinka među ugovornim stranama, ali ako prividan ugovor prikriva neki drugi ugovor, taj drugi vrijedi ako je udovoljeno pretpostavkama za njegovu pravnu valjanost.

12. Stoga je prividan (simuliran ili fiktivan) ugovor onaj koji nije sklopljen suglasnošću volja ugovornih strana, nego je nastao suglasnošću volja ugovornih strana da se stvori samo privid-fikcija pri sklapanju ugovora. To bi značilo da su tužitelj i 2. i 3. tuženici samo prividno sklopili pravni posao u obliku svjesnog nesklada između volje i očitovanja, a da uopće nisu željeli sklopiti ugovor o kupoprodaji.

13. Sud prvog stupnja smatra da je predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnina fiktivan ugovor, koji zapravo prikriva ugovor o zajmu, a da je takav ugovor sklopljen kako bi tužitelj bio siguran da će mu 3. tuženik vratiti dug.

14. Međutim, iz Građevinske dozvole Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjela za graditeljstvo-Središnji odsjek za graditeljstvo od 27. kolovoza 2009., kojom se dozvoljava 1.-3. tuženicima kao ortacima izgradnja zamjenske stambene građevine na novonastaloj k.č.br. 3427/1 k.o. Rudeš, Anina 43, proizlazi da su investitori-ortaci i to 1. i 2. tuženici zastupani po tužitelju, podnijeli zahtjev 19. siječnja 2007. za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju zamjenske stambene građevine na novonastaloj k.č.br. 3427/1 k.o. Rudeš, te da su u zahtjev, između ostalih, podnijeli i glavni projekt

kao i parcelacioni elaborat. To znači da je u postupku dobivanja građevinske dozvole za izgradnju nove građevine 1. i 2. tuženike zastupao upravo tužitelj

15. Osim toga, iz poreznog rješenja ministarstva financija-Porezne uprave, Područnog ureda Zagreb, Ispostava Zagreb za nekretnine od 17. srpnja 2012., vidljivo je da je tužitelj za kupnju tog točno određenog stana navedenog u Ugovoru o prodaji, platio i porez na promet nekretnina.

16. Stoga nije logično ni životno uvjerljivo da bi tužitelj, ukoliko se radilo o fiktivnom ugovoru o prodaji nekretnina zastupao 1. i 2. tuženike u postupku dobivanja građevinske dozvole za zgradu u kojoj je kupio stan i platio za kupljeni stan porez na promet, nego bi sklopio sa 3. tuženikom ugovor o zajmu, kao što je to već i činio, pa upravo iz tih postupaka tužitelja ne proizlazi da bi predmetni Ugovor o kupoprodaji udovoljavao pretpostavkama za pravnu valjanost ugovora o zajmu, u smislu odredbe čl. 285. st. 2. ZOO, a o svemu tome sud prvog stupnja ne daje dostatne razloge.

17. 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. godine, 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.

18. Pri tome sama činjenica da je 3. tuženik navedeni iznos primio na ruke nije neuobičajena, s obzirom da je on kao direktor i osnivač 2. tuženika zastupao 2. tuženika pojedinačno i samostalno i mogao je u njegovo ime preuzimati novac od prodaje stana.

19. Osim toga i svjedok Vesna Petric je u svom iskazu navela da je ona za kupnju istog predmetnog stana određeni iznos novca dala 3. tuženiku na ruke.

20. Prema tome, takav zaključak suda prvog stupnja glede isplate kupoprodajne cijene u suprotnosti je s priloženim dokazima u spisu.

21. Sud prvog stupnja navodi da 2. i 3. tuženici tužitelju nisu mogli prodati predmetni stan, s obzirom na član 10. Ugovora o ortakluku prema kojem sve što ulagač investitor sagradi na imenovanoj nekretnini iz članka 1. toga Ugovora, do provedbe plana posebnih dijelova vlasništvo je, shodno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ulagača vlasnika, pa da stoga 2. i 3. tuženici nisu mogli na tužitelja prenijeti više prava nego što su i sami imali, a sukladno odredbi čl. 647. st. 1. ZOO ortak ne može pravnim poslom s trećom osobom pravovaljano obvezati ortaštvo bez izričitog ili prešutnog pristanka ostalih ortaka ili njihovih opunomoćenika, a 1. tuženica takav pristanak za prodaju predmetnog stana nije dala.

22. Međutim, iz iskaza svjedoka Mate Matića proizlazi da je od tužitelja, kojeg je poznavao iz jednog kafića, dobio zamolbu da mu savjetom pomogne oko problema s kupoprodajnim ugovorom, te je u cilju da mu pomogne, razgovarao s tužiteljem i 3.

tuženikom, a da 3. tuženik nije ni u jednom trenutku osporio da je taj kupoprodajni ugovor doista zaključen i da je primio kupoprodajnu cijenu, a s obzirom da zgrada nije bila dovršena da je naveo da će dovršiti zgradu i predati tužitelju predmetni stan. Isto tako tužitelj je zamolio svjedoka da stupi u kontakt sa punomoćnikom 1. tuženice kako bi riješili taj problem predaje stana, te je on razgovarao s punomoćnikom 1. tuženice, a iz razgovora s njim je zaključio da se 1. tuženica nije protivila prodaji tog stana, međutim kako kuća nije bila dovršena tražilo se od tužitelja da snosi troškove dovršenja, na što tužitelj nije mogao pristati jer se radilo o visokim iznosima. Cijelo vrijeme razgovora nije se uopće postavilo pitanje o istinitosti ili neistinitosti tog Ugovora o prodaji stana nego o modalitetima kako realizirati taj ugovor, a iz razgovora s punomoćnikom 1. tuženice zaključuje da ona zna za predmetni Ugovor, jer su se dva puta sastajali, te da je punomoćnik 1. tuženice na drugi sastanak došao nakon konzultacija s 1. tuženicom.

23. I sam 3. tuženik navodi da je 1. tuženica znala da je on sklopio ugovor o prodaji stana sa tužiteljem, a isto tako da je to znala i njezina kćer.

24. Prema tome, iz tih iskaza svjedoka i 3. tuženika proizlazilo bi da se 1. tuženica nije protivila prodaji stana na koji je 3. tuženik kao direktor 2. tuženika imao pravo, tim više što je 1. tuženica u svom iskazu nakon pitanja tužitelja je li se protivila toj prodaji navela da ona s time nije imala ništa jer ona ima svoja tri stana, zbog čega je i glede toga zaključak suda prvog stupnja u suprotnosti s provedenim dokazima.

25. Stoga iskaz punomoćnika 1. tuženice Andreja Ilića nije uvjerljiv, jer on, iako potvrđuje da je razgovarao sa svjedokom Matom Matićem, navodi da 1. tuženica nije dopustila 3. tuženiku da tužitelju proda predmetni stan te da je 1. tuženica tek 2014. godine čula za tužitelja, s obzirom na činjenicu da je tužitelj zastupao 1. i 2. tuženike u postupku dobivanja građevinske dozvole još u siječnju 2007. godine, pa je očito da je 1. tuženica od početka gradnje predmetne nekretnine poznavala tužitelja.

26. Pri tome neosnovano tužitelj navodi da punomoćnik tuženice nije mogao biti ispitan kao svjedok, budući da, sukladno odredbi čl. 235. st. 2. ZPP, svjedok može biti svaka osoba koja je sposobna dati obavijest o činjenicama koje se dokazuju.

27. Osim toga, 3. tuženik je u ime 2. tuženika sklopio i predugovor sa Vesnom Petric na isti način, a iz iskaza Vesne Petric proizlazi da je ona sa 2. tuženikom sklopila Predugovor o kupoprodaji te nekretnine, te da je pristala plaćati određene troškove izgradnje, a u trenutku sklapanja Predugovora nije znala da je isti stan prodan tužitelju nego je tek to saznala kada je pokrenula tužbu protiv 1. i 2. tuženika, jer, iako je ona imala ključeve od stana imogla ući u predmetni stan, 1. tuženica krajem 2013. godine promijenila brave.

28. Prema tome, iz svih navedenih iskaza proizlazilo bi da je 1. tuženica, 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. tuženici predmetni stan prodali i Vesni Petric koja je na to pristala.

29. Kako sud prvog stupnja nije dao valjano obrazložene razloge o svim odlučnim činjenicama, a pobijana presuda utemeljena je na činjenicama koje su u suprotnosti s dokazima u spisu, to je valjalo na temelju odredbe čl. 369. st. 1. ZPP ukinuti presudu suda prvog stupnja i predmet vratiti tom sudu na ponovno suđenje, time da će se nova glavna rasprava održati pred drugim sucem pojedincem, sukladno odredbi čl. 371. ZPP.

30. U ponovnom postupku sud prvog stupnja će ispraviti nedostatke na koje je ovim rješenjem ukazano, te pravilno utvrditi sve odlučne činjenice glede kupnje predmetnog stana i u skladu s tim utvrđenjem, pravilno ocjeniti sve provedene dokaze, sukladno čl. 8. ZPP, kako bi mogao pravilno odlučiti o tužbenom zahtjevu.

O trošku žalbenog postupka odlučeno je na temelju odredbe čl. 166. st. 3. ZPP.

U Zagrebu, 29. listopada 2024.

Predsjednica vijeća:  
Željka Rožić Kaleb

Broj zapisa: **9-3086e-6b5ac**

Kontrolni broj: **0fa92-d0dd4-81b80**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Željka Rožić Kaleb, O=ŽUPANIJSKI 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, **Županijski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.