



REPUBLIKA HRVATSKA  
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U  
ZAGREBU  
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: 62 P-7928/2021-23

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 sutkinji tog suda Snježani Lukša, u pravnoj stvari tužitelja Stečajna masa iza BILJEMERKANT d.o.o. u stečaju, Osijek, Ilirska 48, OIB 71129326721, kojeg zastupa punomoćnica Sunčica Novak Vidović, odvjetnica u Osijeku, protiv I – tuženika Stečajna masa iza STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA PLASA - STAN u stečaju, Zagreb, Masarykova 12 i II – tuženika SG GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ilica 109, OIB 54566680973, uz sudjelovanje umješača na strani prvotuženika Muamera Jašarević, OIB: 40166129934, iz Zagreba, Mihanovićeve 14 (sada Ferhadija 5, Sarajevo, BiH) zastupanog po punomoćnici Jadranki Olivari Jirasek, odvjetnici u Zagrebu i Harisa Jašarevića, OIB: 24233395616, iz Zagreba, Jurkovićeve 12, zastupanog po punomoćnici Jadranki Olivari Jirasek, odvjetnici u Zagrebu (umješači osobno i kao nasljednici iza pok. Hameda Jašarevića) radi utvrđenja i izdavanja tabularne isprave, brisanja prava vlasništva i podredno isplate, 18. svibnja 2023.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se prvi od eventualno kumuliranih tužbenih zahtjeva koji glasi:

"I. Utvrđuje se da je tužitelj stekao pravo zahtijevati i upisati svoje pravo vlasništva - temeljem Ugovora o kupoprodaji od 22.03.2000.g. ovjerenog po javnom bilježniku Nikoli Tadić broj: OV-1671/2000 od 05.04.2000.g., a sklopljenog između prednika tužitelja kao kupca i Finex d.d. Slatina kao prodavatelja, na nekretnini upisanoj u zk.ul. 108250, kč.br. 6098/147 k.o. Grad Zagreb, u naravi kuća br. 14 površine 76m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49m<sup>2</sup> i dvorište površine 55 m<sup>2</sup>, u Ulici Davora Zbiljskog, ukupne površine 180m<sup>2</sup>, i

- temeljem Ugovora o kupoprodaji od 22.03.2000.g. ovjerenog po javnom bilježniku Nikoli Tadić broj: OV-1669/2000 od 05.04.2000.g., a sklopljenog između prednika tužitelja kao kupca i Finex d.d. Slatina kao prodavatelja, na nekretnini upisanoj u

zk.ul. 25879, kč.br. 6098/151 k.o. Grad Zagreb, u naravi kuća br. 22, Davora Zbiljskog, površine 76m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, površine 49m<sup>2</sup>, dvorište, površine 109m<sup>2</sup>, ukupne površine 234m<sup>2</sup>.

II. Nalaže se 1-tuženiku Stečajna masa iza STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA PLASA - STAN u stečaju, Zagreb, Masarykova 12, da u roku od 15 dana izda tužitelju Stečajna masa iza BILJEMERKANT d.o.o. u stečaju, Osijek, Ilirska 48, OIB 71129326721, tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama na nekretnini upisanoj u zk.ul. 108250, kč.br. 6098/147 k.o. Grad Zagreb, u naravi kuća br. 14 površine 76m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49m<sup>2</sup> i dvorište površine 55 m<sup>2</sup>, u Ulici Davora Zbiljskog, ukupne površine 180m<sup>2</sup>, što će u protivnome zamijeniti ova presuda.

III. Nalaže se zemljišno-knjižnom odjelu Općinskoga građanskog suda u Zagrebu brisanje prava vlasništva I-tuženika Stečajna masa iza STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA PLASA - STAN u stečaju, Zagreb, Masarykova 12, na nekretnini upisanoj u zk.ul. 108250, kč.br. 6098/147 k.o. Grad Zagreb, u naravi kuća br. 14 površine 76m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49m<sup>2</sup> i dvorište površine 55 m<sup>2</sup>, u Ulici Davora Zbiljskog, ukupne površine 180m<sup>2</sup>, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja Stečajna masa iza BILJEMERKANT d.o.o. u stečaju, Osijek, Ilirska 48, OIB 71129326721.

IV. Nalaže se zemljišno-knjižnom odjelu Općinskoga građanskog suda u Zagrebu brisanje prava vlasništva II-tuženika SG GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju, Zagreb, Ilica 109, OIB 54566680973, na nekretninama upisanim u zk.ul. 25879, kč.br. 6098/151 k.o. Grad Zagreb, u naravi kuća br. 22, Davora Zbiljskog, površine 76m<sup>2</sup>, poslovna zgrada, površine 49m<sup>2</sup>, dvorište, površine 109m<sup>2</sup>, ukupne površine 234m<sup>2</sup>, uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva za korist tužitelja Stečajna masa iza BILJEMERKANT d.o.o. u stečaju, Osijek, Ilirska 48, OIB 71129326721.

V. Nalaže se tuženicima da nadoknade tužitelju trošak ovoga parničnoga postupka zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja I-stupanjske presude do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe."

II. Odbija se drugi od eventualno kumuliranih tužbenih zahtjeva tužitelja koji glasi: "I. Nalaže se I-tuženiku Stečajna masa iza STAMBENO-GRADITELJSKA ZADRUGA PLASA - STAN u stečaju, Zagreb, Masarykova 12, da plati tužitelju Stečajna masa iza BILJEMERKANT d.o.o. u stečaju, Osijek, Ilirska 48, OIB 71129326721, iznos od 265.445,61 EUR / 2.000.000,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 22.03.2000.g. do isplate, i to za period od 22.03.2000.g. do 31.12.2007.g. u visini određenoj čl. 1. Uredbe o visini stope zatezne kamate, od 01.01.2008.g. do 31.07.2015.g. po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, a od 01.08.2015.g. do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za pet postotnih poena.

II. Nalaže se tuženicama da nadoknade tužitelju trošak ovoga parničnoga postupka zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja I-stupanjske presude do isplate po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana, pod prijetnjom ovrhe."

III. Nalaže se tužitelju Stečajna masa iza BILJEMERKANT d.o.o. u stečaju, Osijek, Ilirska 48, OIB 71129326721 naknaditi umješačima na strani I tuženika Muameru Jašareviću, OIB: 40166129934 i Harisu Jašareviću, OIB: 24233395616, parnični trošak u iznosu od 1.493,01 EUR / 11.249,08 kn, sa zakonskim zateznim kamatama od presuđenja tj. 18. svibnja 2023.g. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, 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 postotna poena, a sve u roku 15 dana.

### Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi navodi da je u zemljišnim knjigama ovog suda Stambeno-graditeljska zadruga PLASA-STAN upisana kao vlasnik nekretnina – zk.č. 6098/147 kuća br. 14, površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup> i dvorište površine 55 m<sup>2</sup> i zk.č. 6098/151 kuća broj 22 površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup>, dvorište površine 1 čhv 9m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 25879 k.o. Grad Zagreb u naselju Borovje, Ulica Davora Zbiljskog 22. Nadalje, navodi da je SG Graditeljstvo d.o.o. za izvođenje građevinskih radova u zemljišnim knjigama ovog suda upisan kao vlasnik nekretnine – zk.č. 6098/150 kuća broj 20 tlocrtne površine 54 m<sup>2</sup> i dvorište površine 110 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 25879 k.o. Grad Zagreb u naselju Borovje, Ulica Davora Zbiljskog 22. Ističe da je nekretnine tužitelj stekao kupoprodajnim ugovorima sklopljenim sa FINEX d.d. 22.3.2000. Nadalje, navodi da je na sklapanje kupoprodajnih ugovora FINEX d.d. bio ovlašten temeljem Ugovora o Suinvestitorskom odnosu u zajedničkoj izgradnji stambenog niza K3 – 212 Borovje u Zagrebu između SZ PLASA STAN iz Zagreba i FINEX d.d. iz Slatine i DOMING TRADE, a temeljem čl. 4 Ugovora o Suinvestitorskom odnosu od 19.5.1995. da pravo prodaje nekretnina navedenih u tužbi je imao isključivo FINEX d.d. Ističe da su I i II tuženik Ugovor koji je temelj upisa II tuženika kao vlasnika nekretnine zk.č. 6098/150 sklopili usprkos tome što su bili upoznati s činjenicom prethodno izvršene kupoprodaje iste nekretnine između tužitelja i Stambeno-graditeljske zadruge PLASA-STAN. Ističe da je zbog navedenog Ugovor sklopljen između I i II tuženika ništetan.

Tužitelj ističe (list 106 spisa) da je došlo do otpisa zkč.br. 6098/147 iz zk.ul. broj 25879 u zk.ul. 108250.

Konačno postavljenim tužbenim zahtjevom traži (ročište 3.3.2023. tj. podnesak 7.4.2016. – list 236-237 i naznaka na roč. 3.12.2021.) prihvaćanje prvog od eventualno kumuliranih tužbenih zahtjeva kako je citiran u izreci ove odluke, a podredno prihvaćanje drugog od eventualno kumuliranih tužbenih zahtjeva kako je citiran u izreci ove odluke.

2. Tuženici u odgovoru na tužbu se protive tužbi i tužbenom zahtjevu. Umješač (list 63) predlaže odbiti tužbeni zahtjev u odnosu na nekretninu označenu kao

zk.čest.br. 6098/147, u naravi kuća broj 14, površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup> i dvorište površine 55m<sup>2</sup> u Ulici D. Zbiljskog, upisano u zk.ul. broj 25879 k.o. Grad Zagreb uz naknadu troška umješača sa zakonskim zateznim kamatama od presuđenja do isplate.

3. Tijekom postupka sud je proveo dokaz uvidom u ugovor od 19.5.1995. (list 6-7 u preslici), prikaz zk. uloška - neslužbenu kopiju (list 8-9 i list 10) - stanje na 9.1.2007., ugovor o kupoprodaji nekretnine FINEX d.d., Slatina i SLATINKA d.d. za trgovinu Slatina, sa ovjerom javnog bilježnika Nikole Tadić u preslici broj Ov-1671/2000 od 5.4.2000., ugovor o kupoprodaji nekretnine od 22.3.2000. sa ovjerom javnog bilježnika Nikole Tadić u preslici broj Ov-1669/2000 od 5.4.2000., zapisnik o predaji nekretnine od 14.4.2000., ugovor o kupoprodaji nekretnina Stambeno-graditeljska zadruga "PLASA STAN" i SG GRADITELJSTVO d.o.o za izvođenje graditeljskih radova od 18.7.2006. u preslici, ovjeru javnog bilježnika u preslici Ov-6672/06, I Anex ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 16.10.2006. u preslici sa ovjerom javnog bilježnika Ov-8598/2006 javnog bilježnika Nikole Tadića, i Ov-10518/06 javnog bilježnika Gordane Jakobović (list 21-23 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra SLATINKA d.o.o. (list 24-30 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra Biljemerkant d.o.o. (list 45-50 spisa), presudu P-3679/07 od 30.6.2008., zapisnik javnog bilježnika Vesne Pučar OU-76/00-2, ugovor broj 04/00 od 28. 12.1999. u preslici, ovjeru javnog bilježnika Zorke Čavajda u preslici Ov-531/2000, izvadak iz sudskog registra Stambeno-graditeljska zadruga PLASA - STAN - u likvidaciji (list 81-82), dopis od 24.2.2000.,(prilog podnesku umješača 21.7.2009.), povijesni izvadak iz sudskog registra (list 99 - 101), podaci MUP-a, uvjerenje o prebivalištu Anđelka Petrovića, prikaz zk.ul. - neslužbena kopija (list 110-111) broj ul. 108250 k.o.Grad Zagreb- stanje na dan 26.1.2010. Zk. odjel Zagreb, prikaz zk. uloška, broj ul. 50205 k.o. Grad Zagreb (list 112) stanje na dan 26.1.2010. i broj ul. 25879 k.o. Grad Zagreb pretraga sudskog registra,dopis Trgovačkog suda u Zagrebu ovome sudu od 1.3.2011., proveden je dokaz saslušanjem svjedoka Davora Mesić, Karla Gaća, Zlatka Čvek i Stjepana Trakoščanec, izvršen je uvid u uvjerenje Grada Zagreba od 2.3.2012. Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove (list 147), podatke sudskog registra za tužitelja (list 148-151), rješenje ovog suda Z-6881/14 od 4.4.2014., preslike spisa P-3679/07 i P-10081/08 (vezano za obavijest ovog suda strankama i umješaču 29.8.2014.), presliku rješenja Trgovačkog suda u Osijeku St-112/13-779, a u svezi opravdanja izostanka sa ročišta stečajnog upravitelja tužitelja, dopis Zk odjela ovog suda (list 207) sa prilogom u preslici (Z-16403/10 preslika i Z-16402/10 preslika), sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretninama koje nisu upisane u zk. od 28.3.1997. u preslici (list 238-239), ugovor o građenju od 14.11.2000. "SLATINKA" d.d. Slatina i Himbo d.o.o. ugovor broj 1317/2000, SLATINKA d.d. i VODOOPSKRBA I ODVODNJA d.o.o. u preslici, poseban nalog za prijenos (list 248), predračun - list 249, poseban nalog za prijenos (list 250) - plaćanje po predračunu od 14.11.2000. - za usluge priključka na kanalizaciju Zagreb - Borovje, izjavu SLATINKA d.d. za trgovinu od 15.11.2000., presliku ovjere javnog bilježnika Mate Krpačića od 16.11.2000., račun - list 252, predračuni (list 253-254), poseban nalog za prijenos SLATINKA d.d. za trgovinu (list 255), izvadak iz zk. zk. ul. 108250 k.o. Grad Zagreb - stanje na dan 28.3.2016 i povijesni prikaz stanje na isti dan, izvadak iz zk. zkul. 25879 ko. Grad Zagreb od 28.3.2016. izvadak iz zk. povijesni prikaz zk.ul. 25879 k.o. Grad Zagreb, rješenje ovog suda ZK odjel u preslici Z.16403/10, ugovor o kupoprodaji u preslici (list 264-267) broj ov u preslici 1681/10 od 17.3.2010. javnog bilježnika Nikole Tadića, I Anex

ugovoru u preslici (list 268-271), tabularnu izjavu u preslici (list 272), rješenje ovog suda, ugovor (list 271-276) u preslici, I Anex ugovoru (list 277-279) tabularna izjava (list 280), broj ov-1769/10 javnog bilježnika Nikole Tadića i Ov -1770/10 od 19.3.2010. - sve u preslici, ugovor broj: Borovje 2/97 i Borovje 3/97, ugovor broj 4/00, Anex ugovoru broj 4/00 - sve u preslici (list 287 - 298), potvrdu o uplaćenim ugovornim obvezama (list 299), zapisnik javnog bilježnika - preslika (list 301-303), presudu ovog suda P-3947/15-50 od 20.svibnja 2016., podatke sudskog registra (list 352), neslužbena kopija zk.ul. 25879 k.o. Grad Zagreb - stanje na dan 8.2.2017. i zk. ul. 108250 k.o. Grad Zagreb - stanje na dan 8.2.2017., prijedlog za upis stečajne mase u sudski registar na broj St-1526/2016, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu 3 St-2346/17-3 (prethodni broj: St-1526/16), podatke sudskog registra za tužitelja (list 370-371), za Stambeno-graditeljsku zadrugu PLASA-STAN (list 372), za SG GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju (list 373), rješenje Sr-2346/17-5 Trgovačkog suda u Zagrebu od 16.10.2017., rješenje HOK (list 383 i 388), rješenje Trgovačkog suda u Osijeku St-112/13-1008 od 30.11.2017. u stečajnom postupku nad dužnikom: Biljemerikant društvo sa ograničenom odgovornošću za proizvodnju, promet i trgovinu u stečaju prema kojem se ovlašćuje stečajna upraviteljica da u ime i za račun stečajne mase dovrši sudske postupke, a između ostalih i ovaj postupak( raniji br. P-2049/14 ovog suda) podatke sudskog registra (list 393-395), izvadak iz zemljišne knjige u preslici, povijesni prikaz zk.ul. 108250 k.o. Grad Zagreb - stanje na dan 6.4.2021., podatke sudskog registra Trgovačkog suda u Osijek (list 409-410), Trgovačkog suda u Zagrebu (list 411-412), podatke JRO RH MUP-a za umješače i Hameda Jašarevića, rješenje o nasljeđivanju iza pokojnog Hameda Jašarevića O-11175/18, UPP-OS-6/2019 javnog bilježnika Mladena Ježeka, podatke JRO (list 448-449), povijesni izvadak iz sudskog registra za FINEX d.d., Revd-454/20-2 VSRH, odnosno izvršen je uvid u cjelokupnu dokumentaciju priloženu spisu.

4. Ocjenjujući rezultate provedenih dokaza, kako svakog zasebno, tako i u njihovoj međusobnoj povezanosti, sud je donio odluku kao u izreci.

Svako daljnje izvođenje dokaza bilo bi nepotrebno i protivno čl. 10 ZPP.

Stoga sud nije provodio dokaz saslušanjem svjedoka odvjetnika Ante Župića na okolnost predaje nekretnine zkč.br. 6098/147 umješaču kao i Dinka Brčića, tadašnjeg direktora i tuženika na okolnost stjecanja nekretnine od strane umješača te predaje u posjed.

5. Iz Ugovora od 19.5.1995. SZ "PLASA STAN", "FINEX" i "DOMING TRADE"( I 6 ) vidljivo je prema čl. 4 da pravo prodaje komercijalnih sadržaja ima samo poduzeće "FINEX". Svu naplatu od kupaca obavlja samo "FINEX" na svoj žiro račun. Prema čl. 7 SZ "PLASA STAN" daje suglasnost svakom kupcu pojedinih sadržaja da izvrši uknjižbu vlasništva pojedinog objekta ili dijelova objekta na svoje ime.

6. Iz prikaza zk.ul. - neslužbena kopija (list 8) broj uloška 25879 k.o. Grad Zagreb vidljivo je da je kao vlasnik za 6098/147 i 6098/151 upisan SZ PLASASTAN, Masarykova 12, Zagreb te iz prikaza zk.uloška – neslužbena kopija broj ul. 50205 k.o Grad Zagreb (list 10) za 6098/150 kuća br. 20, tlocrtne površine 70 čm i zgrada tlocrtne površine 54 čm Davora Zbiljskog i dvorište površine 110 čm, 234 m<sup>2</sup>, pripis iz ul. 25879 , zabilježuje se da za kuću broj 20 i zgradu sagrađenih na kčbr. 6098/150 nije priložena građevna i uporabna dozvola temeljem čl. 141 Zakona o gradnji (Narodne novine 175/03). Iz B (vlastovnice) vidljiv je udio 1/1 za SG GRADITELJSTVO d.o.o., Ilica broj 109, Zagreb. Zaprimljeno 19.9.2006. br Z-

60259/06. Na temelju rješenja ovog suda od 29.9.2006. zabilježuje se odbijeni prijedlog Slatinka d.o.o. radi zabilježbe spora na kčbr. 6098/147, 6098/150 i 6098/151.

7. Iz preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 22.3.2000. ovjera – u preslici javnog bilježnika Nikole Tadić Ov-1671/2000 od 5.4.2000. sklopljen između FINEX d.d. Slatina zastupanog po direktoru g. Karlu Gaći (prodavatelj) i Slatinke d.d. za trgovinu Slatina zastupanoj po Predsjedniku uprave g. Zlatku Čvek (kupac) - list 11 vidljivo je da je prodavatelj vanknjižni vlasnik poslovnog prostora - lokala, koji se sastoji od jedne prostorije površine 40 m<sup>2</sup> i podrumskog prostora površine 40 m<sup>2</sup>, a nalazi se u sklopu stambeno-poslovnog niza BOROVIJE oznake K3-212 u Zagrebu. Poslovni prostor, koji je predmet kupoprodaje, sagrađen je na dijelu kčbr. 1803/14 KO Žitnjak.

Kupac se obvezuje da će prodavatelju i/ili njegovim imenovanim podizvođačima, koji izvede gradnju cjelokupnog stambeno-poslovnog niza, dopustiti izvođenje građevinskih i/ili srodnih radova koji su jedinstveni za cjelokupni niz te će mu isti radovi biti priznati i isplaćeni po tržišnim cijenama. Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretninu opisanu u točki I ovog ugovora po cijeni od 359.090,52 kn (tristopedesetdevettisućadevedesetkunaipedsesetdvijelipe) što prema srednjem tečaju HNB na dan 22. ožujka 2000. godine predstavlja protuvrijednost od 90.846 DEM (devedesettisućaaosamstočetdesetšestnjemačkihmaraka). Stranke sporazumno utvrđuju kako će isplatu kupoprodajne cijene izvršiti prijebojem međusobnih potraživanja o čemu će sačiniti posebnu ispravu u roku od 8 dana od dana potpisa ovog ugovora. Ugovor stupa na snagu danom zaključenja isprave o prijeboju potraživanja te navedena isprava čini sastavni dio ovog Ugovora kao njegov Prilog I. Prodavatelj dozvoljava kupcu da na temelju ovog ugovora, bez ikakvih daljnjih odobrenja, u svoju korist izvrše upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama nadležnog suda.

8. Iz preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnine između FINEX d.d. i SLATINKA d.d. za trgovinu Slatina (list 14 spisa) od 22.3.2000. – ovjera u preslici javnog bilježnika OV-1669/2000 Nikole Tadića vidljivo je da obiteljska kuća i poslovni prostor koji su predmet kupoprodaje sagrađeni su na kčbr.1803/18 k.o. Žitnjak. Prodavatelj prodaje a kupac kupuje nekretnine opisane u točki I ovog ugovora po ukupnoj cijeni od 1.012.339,80 kn što prema srednjem tečaju NBH na dan 22.03.2000. predstavlja protuvrijednost od 260.110,98 DEM, s time da ugovorena cijena za obiteljsku kuću iznosi 716.493,15 kn ili 181.264,98 DEM, a za poslovni prostor - lokal 295.846,70 kn ili 74.846 DEM. Stranke sporazumno utvrđuju kako će isplatu kupoprodajne cijene izvršiti prijebojem međusobnih potraživanja o čemu će sačiniti posebnu ispravu u roku od 8 dana od dana potpisa ovog ugovora. Ugovor stupa na snagu danom zaključenja isprave o prijeboju potraživanja te navedena isprava čini sastavni dio ovog Ugovora kao njegov Prilog I.

9. Iz zapisnika o predaji nekretnine (list 17) sklopljenog između FINEX d.d. Slatina (prodavatelj) i SLATINKA d.d. za trgovinu Slatina (kupca) od 14.4.2000. vidljivo je da ugovorne strane sporazumno konstatiraju kako su dana 22.03.2000. godine zaključili 3 ugovora o kupoprodaji nekretnine kojim je kupac stekao vlasništvo nekretnina sagrađenih na kčbr. 1803/18 (u naravi obiteljska kuća i poslovni prostor), kčbr. 1803/17 (u naravi poslovni prostor - lokal) i kčbr. 1803/14 (u naravi poslovni prostor - lokal). Kupac potpisom ovog zapisnika potvrđuje da je izvršio pregled

nekretnina te da iste odgovaraju stanju opisanom u ugovorima uz iznimku poslovnog prostora - lokala sagrađenog na dijelu kčbr. 1803/17 na kojem je uočeno postojanje PVC-stolarije koja nije pripadnost prodavatelja.

10. Iz preslike Ugovora o kupoprodaji nekretnina Stambeno-graditeljske zadruge "PLASA STAN" (prodavatelja) i SG GRADITELJSTVO d.o.o. za izvođenje građevinskih radova (kupca) od 18.7.2006. (ovjera javnog bilježnika Gordane Jakobović Ov-6672/06 u preslici) vidljivo je( I 18 ) da prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretnine u Zagrebu u Ulici Davora Zbiljskog br. 20 stambeni objekt u rohbau izvedbi tlocrtne površine 70 m<sup>2</sup> odnosno ukupne BRP 164,68 m<sup>2</sup> i poslovni prostor u rohbau izvedbi, bruto razv. površine 54 m<sup>2</sup>, a koje se nalaze na z.k.č. 6098/150 k.o. Grad Zagreb, odnosno na k.č. 1803/17 k.o. Žitnjak upisan u z.k.ul. 25879.

11. Iz preslike Ugovora broj 04/00 (list 72-74) od 28.12.1999. sklopljenog između Stambene zadruge "Plasastan" i članova Zadruga Hameda Jašarević, Muamera Jašarević i Harisa Jašarević vidljivo je (čl. 1 ) da je Zadruga izgradila i predaje Zadrugarima do viđenog stanja, a Zadrugari preuzimaju i primaju u vlasništvo kuću površine 164,26 m<sup>2</sup> u stambeno-poslovnim nizu oznake Borovje K-3-2-I-2, na kat.čest.br. 1803/14 k.o. Žitnjak odnosno zkč.br. 6098/147 k.o. Grad Zagreb. Zadrugarima pripada i poslovni prostor izgrađen na istoj čestici, ukupne površine 90,55 m<sup>2</sup> u prizemlju i galeriji.

12. Iz dopisa odvjetnika Ante Župića i Vlatke Pavletić FINEX d.d. (list 87) vidljivo je da isti obavještavaju FINEX d.d. da SZ Plasa stan raskida ugovore tj. okvirni ugovor o utvrđivanju međusobnih prava i obveza glede preuzimanja poslova pripreme izgradnje i izgradnje stambenog niza K3-212 Borovje u Zagrebu i Ugovora o suinvestitorskom odnosu u zajedničkoj izgradnji stambenog niza K3-212 Borovje u Zagrebu-prijenos investicijskih prava na izgradnji sa "Plasa stan" na "Finex" u dijelu koji se odnosi na objekte sagrađene na k.č. 1803/13, k.č. 1803/14, k.č. 1803/19, k.o. Žitnjak.

13. Iz prikaza zk.ul. – neslužbena kopija broj ul. 108250 k.o. Grad Zagreb – stanje na dan 26.1.2010. godine( list110) vidljivo je u A/ posjedovnica: broj zkč. 6098/147 kuća broj 14 površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup> i dvorište površine 55m<sup>2</sup> u Ulici Davora Zbiljskog – 180 m<sup>2</sup>, pripis iz ul. 25879, a pod B/ vlastovnica redni broj 2. udio 1/3 Hamed Jašarević, 3. udio 1/3 Muamer Jašarević i 4. udio 1/3 Haris Jašarević.

14. Iz zk.ul. - neslužbena kopija (list 113) broj ul. 25879 k.o. Grad Zagreb između ostalog vidljivo je broj zkč. 6098/151 kuća broj 22 površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup> i dvorište površine 1 čhv 9 m<sup>2</sup> u Ulici Davora Zbiljskog, 134 m<sup>2</sup>, a u B/vlastovnica redni broj 1. udio 1/1 1. SZ PLASA STAN, Masarykova 12, Zagreb.

15. Svjedok Davor Mesić( I 134) u svom iskazu navodi da je nekretninu tj. kuću na adresi Davora Zbiljskog 24, kupio 1994.g. od Finex Slatina. Prilikom pregovora sa Finex-om na sastanku susreo je i predstavnike Slatinka d.o.o. Ističe kako pretpostavlja da su isti na sastanku bili u svojstvu kupaca, a sastanak je održan s obzirom da je došlo do zastoja izgradnje nekretnina koje su kupili od Finex Slatina. Ističe da je u zemljišnim knjigama upisan kao vlasnik svoje nekretnine, a o međusobnim odnosima između Finex i PLASA STAN zna da su isti sa još jednim

poduzećem imali sklopljen trojni ugovor o suinvesticijskom odnosu, ali ne zna da li je u njihovim odnosima došlo do promjena nakon što je on kupio svoju nekretninu. Ističe da je kao zemljišno knjižni vlasnik upisan temeljem Ugovora o kupoprodaji, a tabularnu izjavu dobio je od PLASA STANA u mirnom postupku. Ističe da Finex nije do kraja izvršila izgradnju. Ističe da je osobno nakon preuzimanja nekretnine snosio trošak priključka kanalizacije te priključka vode, a takvi troškovi nisu bili predviđeni ugovorom.

16. Svjedok Karlo Gaća u svom iskazu navodi (list 134 spisa) da je bio direktor tvrtke FINEX od 1991. do 2000. Nadalje, navodi da zna da je za izgradnju stambenog niza u Davora Zbiljskog u Zagrebu sklopljen ugovor između SZ PLASA STAN, tvrtke FINEX i DOMING TRADE. Radilo se o ugovoru o suinvestitorskom odnosu za izgradnju stambenog niza u Borovju u Zagrebu. Prema tom ugovoru FINEX je bio jedini ovlašten za izgradnju i prodaju objekata koji su se nalazili unutar stambenog niza s time da je PLASA STAN kao zemljišnoknjižni vlasnik bila obvezna kupcima izdati tabularne izjave podobne za upis vlasništva u zemljišne knjige. Nadalje, navodi da se FINEX ugovorom obvezao navedeni stambeni niz izgraditi do roh-bau faze tj. bez faze unutarnjeg uređenja, a što FINEX nije u cijelosti ispoštovao, već je na 5 zgrada u nizu izvršio radove izgradnje uključujući i kroviste i stolariju, a na 5 poslovnih prostora koji predstavljaju samostalne građevinske cjeline i imaju svoja dvorišta dovršena je izgradnja uključujući kroviste, a nije bila napravljena stolarija niti vanjske fasade. Priključci za elektroinstalacije su bili dovedeni do objekata sa ormarićima. Vodovod je također doveden do objekata, ali nisu bili izvedeni priključci na objekte. Nije do zgrada provedena kanalizacija. Sve od toga Finex je bio dužan izvršiti prema ugovoru, ali nije ispunio svoju obvezu. Ugovor o suinvesticijskom odnosu sklopljen sa PLASA STAN i DOMING TRADE nikada nije raskinut. Nadalje, navodi da nakon 2000. godine nema saznanja vezanih uz predmetne objekte i vlasničke odnose. Ističe da je Finex ispunjavao svoje novčane obveze prema I-tuženiku, ali ne zna da li ih je ispunjavao u potpunosti. Finex je I-tuženiku prije početka izgradnje, isplatio određeni novčani iznos, ali se ne može sjetiti koji iznos, a kasnije je Finex također plaćao novčane iznose I-tuženiku i to po prodanim objektima. Misli da Finex nije u postupnosti ispunio svoje novčane obveze prema I-tuženiku, ali da ih je ispunio većim dijelom. Od PLASA STAN nisu tražili izdavanje tabularnih isprava, već su kupci sami trebali tražiti takve izjave. Kupci su sklapali ugovore sa FINEXOM. Izvođač radova tvrtke FINEX pribavljao je materijal od tvrtke IRA-GRAD, a FINEX je kao kompenzaciju toj tvrtki predao u vlasništvo i jedan od objekata u stambenom nizu. Ističe da je nad FINEX otvoren stečajni postupak u listopadu 2000.

17. Svjedok Zlatko Čvek( I 136) u svom iskazu navodi da je kao predsjednik uprave tvrtke Slatinka d.d. sklapao sa tvrtkom FINEX ugovore o kupoprodaji objekata u stambenom nizu u Ulici Davor Zbiljskog u Zagrebu. Navodi da ima saznanja da je Slatinka d.d. imala sporazum o osiguranju potraživanja sklopljenim sa tvrtkom FINEX. Prije sklapanja ugovora o kupoprodaji ih je tvrtka FINEX i to točnije direktor Karlo Gaća pozvao da prate izgradnju stambenog niza u Borovju i to uglavnom davanjem građevinskog materijala za izgradnju tog stambenog niza, a radi osiguravanja svog ulaganja sklopili su Sporazum o osiguranju ulaganja s tvrtkom FINEX. S obzirom da u jednom trenutku više nisu mogli pratiti izgradnju predmetnog objekta, tražili su od FINEX-a naplatu svojeg potraživanja tj. realizaciju ugovora o osiguranju svojeg ulaganja. S obzirom da FINEX nije mogao isplatiti



potraživanje, sklopili su ugovor o kupoprodaji za jedan stambeni objekt i tri lokala, te je sklopljeno više ugovora o kupoprodaji, ali ne zna koliko. Stambeni objekt bio je pod krovom i bila je postavljena stolarija, a poslovni objekti su bili sa izvedenim krovom, s time da je jedan bio bez stolarije, a u drugom je treća osoba postavila stolariju, ali ne zna tko je ta osoba bila. Na trećem poslovnom prostoru nije bilo izvedeno krovno niti stolarija. Njih je gospodin Gaća uveo u posjed svih navedenih objekata i predao im ključ od stambenog objekta. Na jednom od poslovnih prostora na kojem je po trećoj osobi postavljena stolarija te u njega nisu mogli ući, sve to navedeno je u zapisniku o primopredaji. Prije zasnivanja poslovnog odnosa sa FINEX-OM gospodin Gaća mu je predao na uvid ugovor iz kojeg je proizlazilo da FINEX ima pravo prodaje objekata izgrađenih u predmetnom stambenom nizu, a on prije sklapanja ugovora o kupoprodaji nije imao saznanja da li je netko drugi eventualno već ranije raspolagao pravom vlasništva koji su bili predmet kupoprodaje. Nadalje, navodi da je Slatinka nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora za stambeni objekt platila priključke vode i kanalizacije, a misli i priključak struje. Nekretnine koje su bile predmet kupoprodaje nisu bile upisane u zemljišne knjige. Gospodin Gaća mu je rekao da FINEX ima isključivo pravo prodaje spornih nekretnina, a da je PLASA STAN obavezan izdati tabularne isprave. Nije takvu obvezu firme PLASA STAN pročitao iz samog ugovora, niti je to provjeravao u samom ugovoru. Razlog poslovne suradnje Slatinke i FINEX bio je interes zarade na prodaji građevinskog materijala.

18. Svjedok Stjepan Trakoščanec (I 136) u svom iskazu navodi da je bio zaposlen u tvrtki Slatinka d.d. kao šef pravnih poslova te je prema Pravnoj službi postavljen zahtjev da se sastavi ugovor o osiguranju potraživanja prijenosom prava vlasništva na nekretninama koje nisu upisane u zemljišne knjige, s obzirom da se radilo o nekretninama u izgradnji. On je osobno bio zadužen za sastavljanje tog konkretnog ugovora. Slatinka je ulagala novac i građevinski materijal u izgradnju objekata koji su bili predmet osiguranja temeljem navedenog ugovora. S obzirom da zbog financijskih problema nisu bili u mogućnosti dalje sudjelovati u izgradnji predmetnog objekta, te čekati da se objekti dovrše i prodaju, ugovorili su sa FINEX-OM da njihova potraživanja namiri na način da na njih prenesu pravo vlasništva nekih objekata u predmetnom stambenom nizu. Stoga je SLATINKA d.d. sa FINEX-OM sklopila kupoprodaje ugovore za neke od objekata u stambenom nizu, te su ugovori ovjereni kod javnog bilježnika i plaćen je porez na promet nekretnina. Prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji sastavljen je zapisnik o primopredaji, a nije siguran da li je bio prisutan prilikom primopredaje. Tom prilikom nisu mogli ući u posjed jednog od lokala točnije poslovnog prostora jer je bio zaključen od strane treće osobe. Prije ugovaranja poslovne suradnje FINEX im je pokazao na uvid ugovor iz kojeg je proizlazilo njegovo pravo na prodaju sporne nekretnine, a sama građevinska dozvola misli da je glasila na ime tvrtke PLASA STAN, ali je iz predočenog ugovora proizlazilo da je FINEX od PLASA STANA misli otkupio ta prava. SLATINKA je sa FINEX-OM za svaku godinu sklapala ugovor o poslovnoj suradnji, a radi isporuke robe. Svaku isporuku robe pratila je faktura, i zaduživanje kroz knjigovodstvo. Nadalje, navodi da nema nikakvog saznanja da bi bio raskinut ugovor o poslovnoj suradnji FINEXA i PLASA STANA.

19. Sud je prihvatio one tvrdnje svjedoka koje su međusobno povezane, a nisu u suprotnosti sa naprijed navedenom i citiranom dokumentacijom.

Osim toga tužitelj se osnovano protivi saslušanju odvjetnika Župića iz razloga što uz predmetni raskid ugovora nije priložena punomoć Stambeno-graditeljske zadruge PLASA STAN odvjetniku Anti Župiću, a pored toga predmetni raskid niti je potpisan od strane tvrtke FINEX d.d. niti postoji dokaz da je isti raskid uopće uručen FINEX d.d. pa je saslušanje tog odvjetnika na te okolnosti bespredmetno.

20. Iz povijesnog izvotka iz sudskog registra (list 461) vidljivo je da je Karlo Gaća prestao biti direktor danom otvaranja stečajnog postupka 30.10.2000. vezano za FINEX d.d.

21. Iz uvjerenja Grada Zagreba, Gradskog ureda za katastar i geodetske poslove od 2.3.2012. (list 147) vidljivo je da se potvrđuje da su parcelacijskim elaboratom RN 2391/97 k.o. Žitnjak formirane:

- k.č. 1803/14 k.o. Žitnjak, nastala od dijelova k.č. 1803/1 i 4306/1 k.o. Žitnjak, te njoj odgovarajuća z.k.č. 6098/147 k.o. Grad Zagreb, nastala od dijelova z.k.č. 6098/3 i 6068/251 k.o. Grad Zagreb;
- k.č. 1803/17 k.o. Žitnjak, nastala od dijelova k.č. 1803/1 i 4306/1 k.o. Žitnjak, te njoj odgovarajuća z.k.č. 6098/150 k.o. Grad Zagreb, nastala od dijelova z.k.č. 6098/3 i 6098/251 k.o. Grad Zagreb;
- k.č. 1803/18 k.o. Žitnjak, nastala od dijelova k.č. 1803/1 i 4306/1 k.o. Žitank, te njoj odgovarajuća z.k.č. 6098/151 k.o. Grad Zagreb, nastala od dijelova z.k.č. 6098/3 i 6098/251 k.o. Grad Zagreb.

22. Iz preslike Sporazuma od 28.3.1997. (list 238) – ovjera javnog bilježnika Mate Krpačića 1.4.1997. predlagatelja osiguranja "SLATINKA"d.d. za trgovinu Slatina i "FINEX d.d. Slatina" (protivnik osiguranja) radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretninama koje nisu upisane u zk vidljivo je prema čl. 3 radi osiguranja novčane tražbine Predlagatelja osiguranja iz članka 2.ovog Sporazuma u iznosu od =1.100.000,00 kuna uz uvećanje za ugovorenu kamatu obračunatu po stopi od 2,5% mjesečno i troškove javnobilježničkog osiguranja ovoga potraživanja, Protivnik osiguranja je suglasan i dragovoljno dozvoljava, a Predlagatelj osiguranja prihvaća da se prenesu pravo vlasništva nekretnine koja nije upisana u zemljišne knjige i to sa imena Protivnika osiguranja na ime Predlagatelja osiguranja, i to:

- Obiteljska kuća u gradnji, sa vrtom i poslovnim prostorom (lokalom), u stambeno-poslovnom nizu BOROVJE u ZAGREBU, operativne oznake K2 I2, gradnja koje se vrši na kč.br. 1803/18, te koja se do 31. svibnja 1997. godine ima izgraditi do nivoa izgrađenosti "pod krov" (grubi ROHBAU), kao i sva komercijalna prava koja Protivnik osiguranja ima prema zaključenim ugovorima o izgradnji predmetnog objekta sa vlasnicima zemljišta odnosno investiciono-tehničke dokumentacije.

Predlagatelj osiguranja i protivnik osiguranja suglasni su da radi provedbe ovog Sporazuma u nazočnosti imenovanih ugovornih stranaka javni bilježnik provede pljenidbeni popis nekretnina iz prethodnog stavka, time da se nakon potpisa javnobilježničkog pljenidbenog zapisnika o popisu i ovog Sporazuma ima smatrati da je predlagatelj osiguranja postao vlasnikom predmetne nekretnine koja nije upisana u zemljišne knjige.

Protivnik osiguranja je ovlašten i dalje koristiti se nekretninom čije je vlasništvo preneseno na predlagatelja osiguranja, a protivnik osiguranja je dužan i nastaviti izgradnju predmetnog objekta označenog u članku 3. stavak 1. ovog Sporazuma radi

dovršenosti do nivoa izgrađenosti označeno u istom stavku kao naprijed, a čije je vlasništvo preneseno radi osiguranja potraživanja na predlagatelja osiguranja.

23. Iz Ugovora o građenju (list 240) vidljivo je da je zaključen između "SLATINKA" d.d. za trgovinu Slatina i "HIMBO" d.o.o. iz Krka kojim SLATINKA d.d. za trgovinu iz Slatine, a HIMBO d.o.o. preuzima izvođenje svih građevinskih radova na dovršenju objekta obiteljska kuća sa lokalom, koja se nalazi u Zagrebu, kao obiteljska kuća sa lokalom u nizu, naselje Borovje, oznaka za izgradnju K3-212, na zemljištu označenom kao kč.br. 1803/18 k.o. Žitnjak, Stambeno-poslovni niz Borovje u svemu prema opisu radova, kvaliteti, količini i jediničnim cijenama iz ugovornog troškovnika od 9.11.2000. koji je sastavni dio ovog ugovora.

24. Iz Ugovora broj 1317/2000 (list 243) vidljivo je da je sklopljen između SLATINKA d.d. i izvoditelja Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. iz Zagreba (izvedba peterostrukog priključka u Ulici Davora Zbiljskog 22 i 24, stam.-posl.objekt K3-212 – Borovje), a iz posebnog naloga za prijenos (list 248) da je "SLATINKA" d.d. za trgovinu podmirila 8.838,26 kn po cit. ugovoru u korist Vodoopskrba i odvodnja d.o.o. 21.11.2000.

25. Iz posebnog nalog za prijenos (list 250) vidljivo je plaćanje po predračunu od 14.11.2000. za usluge priključka kanalizacije Zagreb – Borovje.

26. Iz posebnog naloga za prijenos (list 255) vidljivo je da je uplaćeno od strane "SLATINKA" d.d. za trgovinu za prekop ceste u Zbiljskog 24 i 22 u Zagrebu Zagrebačkim cestama d.o.o. 4.390,78 kn.

27. Iz izvotka iz zk zk.ul. 108250 k.o. Grad Zagreb (list 256) – stanje na dan 28.3.2016. vidljivo je da su kao vlasnici br.zkč. 6098/147 180 m2 upisani svaki u 1/3 dijela Hamed Jašarević, Muamer Jašarević i Haris Jašarević.

28. Iz izvotka iz zk zk.ul. 25879 k.o. Grad Zagreb zkč. 6098/151 234m2 – stanje na dan 28.3.2016. (list 259) vidljivo je da je u vlastovnici upisan SG GRADITELJSTVO d.o.o.

29. Iz izvotka zk zk.ul. 25879 k.o. Grad Zagreb – stanje na dan 8.2.2017. – zkč. 6098/151, 234 m2 između ostalog vidljivo je da je 21.4.2010. na temelju podneska tužitelja P-432/07 pod B zaprimljenog kod ovog suda 29.1.2010. zabilježen spor, a isto je vidljivo i iz zk izvotka zk.ul. 108250 k.o. Grad Zagreb – zkč. 6098/147 da je 12.1.2007. temeljem tužbe od 11.1.2007. P-432/07 zabilježen spor.

30. Na ročištu 3.3.2023. izvršen je uvid u spis P-3679/07 (list 483-485) te je utvrđeno da ima novi poslovni broj P-3947/15, a uvidom u e-predmet vidljivo je da se još nalazi povodom revizije na VSRH, a s obzirom da je rješenjem VSRH Revd-454/2020-2 tamo tužiteljima Muaremu Jašarević i Harisu Jašarević dopušteno podnošenje revizije protiv presude Županijskog suda u Zagrebu GŽ-6089/16-6 od 1.10.2019. kojom je preinačena presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu P-3947/15-50 od 20.5.2016.

31. Uvidom u e-predmet P-3947/2015( I 484) utvrđeno je da je spisu priložena presuda Županijskog suda u Zagrebu GŽ-6089/2016-6 u pravnoj stvari I. tužitelja

Muamera Jašarević i II. tužitelja Harisa Jašarević obojica zastupani po punomoćnici Jadranki Olivari Jirasek, odvjetnici iz Zagreba, protiv tuženika Stambeno graditeljske zadruge PLASA-STAN u likvidaciji iz Zagreba, Masarykova 12, OIB: 19062676024, zastupanog po punomoćnici Ivi Soldo, odvjetnici iz Zagreba, uz sudjelovanje umješača na strani tuženika Josip Klemm, Mladen Džajkić i Miljan Galić, svi zastupani po punomoćniku Veljku Miljeviću, odvjetniku iz Zagreba, radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave te predaje u posjed, a kojom se preinačava presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. P-3947/15 od 20. svibnja 2016. godine u pobijanom dijelu pod stavkom I, II, III i za navedeno sudi:

"Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"Utvrđuje se da su tužitelji Jašarević Hamed iz Zagreba, Jurkovićeve 12, OIB: 27950422399, Jašarević Muamer iz Zagreba, Jurkovićeve 12, OIB: 40166129934 i Jašarević Haris iz Zagreba, Jurkovićeve 12, OIB: 24233395616, vlasnici na jednake dijelove, dakle svaki od njih u 1/3 dijela, slijedećih nekretnina upisanih u z.k. ul. br. 108252 k.o. Grad Zagreb i z.k. ul. br. 108250 k.o. Grad Zagreb i to:

-z.k. č. br. 6098/146, kuća br. 12, površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup> i dvorište površine 55 m<sup>2</sup>, u Ulici Davora Zbiljskog i

-z.k. č. br. 6098/147, kuća br. 14, površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup> i dvorište površine 55 m<sup>2</sup>, u Ulici Davora Zbiljskog, a što je tuženik Stambeno graditeljska zadruga PLASA-STAN iz Zagreba, Masarykova 12, OIB: 19062676024, dužan priznati i izdati tužiteljima valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis njihovog prava vlasništva u zemljišnim knjigama, a koju će u protivnom zamijeniti ova presuda, u roku od 15 dana.

Nalaže se Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu da na osnovi ove presude upiše pravo vlasništva tužitelja na navedenim nekretninama u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana.

Nalaže se tuženiku da tužiteljima preda u posjed nekretninu označenu kao z.k. č. br. 6098/146, kuća br. 12, površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup> i dvorište površine 55 m<sup>2</sup>, u Ulici Davora Zbiljskog, upisane u z.k. ul. br. 108252 k.o. Grad Zagreb, kao i nekretninu označenu kao z.k. č. br. 6098/147, kuća br. 14, površine 76 m<sup>2</sup>, poslovna zgrada površine 49 m<sup>2</sup> i dvorište površine 55 m<sup>2</sup>, u Ulici Davora Zbiljskog, upisane u z.k. ul. br. 108250 k.o. Grad Zagreb kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišno-knjižni odjel, slobodnu od osoba i stvari, u roku od 15 dana".

II Preinačava se odluka o parničnom trošku sadržana u navedenoj presudi pod stavkom IV izreke te sudi:

Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu parničnog troška u iznosu od 22.195,00 kn sa zatraženom zakonskom zateznom kamatom tekućom od 20. svibnja 2016. g. pa do isplate.

III Nalaže se I i II tužiteljima naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 22.294,37 kn, u roku od 15 dana.

IV Nalaže se I i II tužiteljima naknaditi umješacima na strani tuženika Josipu Klemm, Mladenu Džajkić i Miljanu Galić parnični trošak u iznosu od 12.500,00 kn, u roku od 15 dana.

V Nalaže se I i II tužiteljima naknaditi tuženiku trošak žalbe u iznosu od 3.125,00 kn, u roku od 15 dana.

VI Odbija se zahtjev tužitelja za naknadu troška odgovora na žalbu."

Iz obrazloženja cit. odluke Županijskog suda u Zagrebu GŽ-6089/16-6 između ostalog vidljivo je da je zahtjev tužitelja Muamera i Harisa Jašarević za predaju u posjed predmetnih nekretnina u cijelosti neosnovan jer tužitelji nisu dokazali vlasništvo istih pa nemaju pravo ni na njihov posjed (arg. iz čl. 161. st. 1. i čl. 162. st. 1. ZV).

32. Tužitelj (list 485 – ročište 3.3.2023.) ističe da je predmet ovog spora nekretnina upisana u zk.ul. 108250, kč.br. 6098/147 k.o. Grad Zagreb kako je to navedeno u konačno postavljenom tužbenom zahtjevu iz podneska od 7.4.2016. i nekretnina upisana u zk.ul. 25879, kč.br. 6098/151 k.o. Grad Zagreb, a sve kako je to navedeno u cit. podnesku dok predmetom spora nije zk.ul. 50205 kč.br. 6098/150 k.o. Grad Zagreb jer je Irena Knego stekla pravo vlasništva na toj trećoj čestici i uknjižila svoje pravo vlasništva po prvenstvenom redu prije podnošenja ove tužbe i zabilježbe spora, a sve sukladno rješenju Z-6881/14 ovoga suda od 4.4.2014.

Između tužitelja i umješaca( I 485) utvrđuje se nespornim da je u vrijeme utuženja tj. 10.1.2007. na predmetnim česticama kč.br. 6098/147 i kč.br. 6098/151 bio upisan I tuženik tj. tada Stambeno-graditeljska zadruga PLASA - STAN. Tužitelj ističe da nije u posjedu predmetnih nekretnina niti je ikada bio u posjedu predmetnih nekretnina, a nije nikada niti bio upisan kao vlasnik predmetnih nekretnina. Tužitelj se ispravlja i ističe da je prednik tužitelja kratko vrijeme bio u posjedu predmetnih nekretnina, a sukladno zapisniku o predaji od 14.4.2000.(list 17 spisa), a identitet tih čestica se vidi iz uvjerenja Grada Zagreba od 2.3.2012. priloženog podnesku tužitelja predanom sudu preporučenom poštom 23.3.2012.

Tužitelj ističe da je nekretnine koje su predmet tužbenog zahtjeva stekao temeljem kupoprodajnih ugovora od 22.3.2000. sa trgovačkim društvom Finex d.d.

Tužitelj ističe da on nije vodio niti vodi bilo kakve druge sporove u pogledu predmetnih nekretnina. Tužitelj ističe da nema saznanja da bi bio raskinut i eventualno kada ugovor o suinvestitorskom odnosu 19.5.1995. Tužitelj ističe da je spomenute kupoprodajne ugovore od 22.3.2000. sklapao prednik tužitelja Slatinka d.o.o.

Umješaci ističu da identifikacija kako je navedena u uvjerenju Grada Zagreba od 2.3.2012. priložena podnesku od 23.3.2012. nije sporna i nije sporno da je presuda P-3679/07 dobila novi broj P-3947/15 i da je presudom Županijskog suda u Zagrebu preinačena presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu P-3947/15-50 od 20.5.2016.

33. Za istaći je da je tužitelj taj koji je dužan dokazati osnovanost i opravdanost visine svojeg potraživanja, a što u ovom slučaju nije učinio.

Prema čl. 219 ZPP svaka stranka dužna je iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojima pobija navode i dokaze protivnika. Tužitelj tijekom ovog postupka nije dostavio odgovarajući dokaz da je postupio sukladno tč.

II i III predmetnih Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 22.3.2000. (Ov-1671/2000 od 5.4.2000. i Ov-1669/2000 od 5.4.2000. javnog bilježnika Nikole Tadić) tj. da je kao kupac kupio nekretnine po ugovorenoj cijeni odnosno da su uopće postojala međusobna potraživanja koja bi bila temelj za izvršenje prijeboja te da se ne radi o prividnom ugovoru odnosno nevjerodostojnom i ništavnom ugovoru kako to tvrdi prednik I tuženika u odgovoru na tužbu. Dopisi ili izjave ne mogu biti dokaz o izvršenim plaćanjima. Iako je tužitelj dostavio presliku Ugovora od 19.5.1995. (list 6 spisa) između SZ "PLASA STAN", "FINEX" i "DOMING TRADE" nije kao dokaz ponudio uvid u tzv. okvirni ugovor spomenut u cit. Ugovoru (čl. 1), a da FINEX d.d. nije ispunjavao sve obveze proizlazi iz iskaza direktora Karla Gaća pa se ukazuje logičnim da je doista 24.2.2000. raskinut cit. Ugovor o suinvestitorskom odnosu u zajedničkoj izgradnji stambenog niza K3-212 Borovje u Zagrebu – prienos investicijskih prava na izgradnji sa "Plasastan" na "Finex" te je upitno je li "Finex" uistinu imao pravo prodaje, premda tuženici i umješač nisu dokazali da je raskid ugovora dostavljen "Finex" d.d.-u niti su predložili uvid u valjanu punomoć odvjetnika Ante Župića i Vlatke Pavletić kojim su ovlašteni na davanje raskida ugovora u ime "Finex" d.d., a sama izjava navedenih odvjetnika značila bi samo nedokazanu tvrdnju – nepotkrijepljenu drugim odgovarajućim dokazima tj. valjanom ispravom. Stoga i nije bilo potrebe saslušavati po prijedlogu umješača odvjetnika Antu Župića koji je osim toga tijekom ovog postupka ranije zastupao umješača (list 63).

Sud ne može suditi na temelju toliko nepouzdatih dokaza te tužitelj nije slijedom svega navedenog, (a sud je proveo sve po tužitelju predložene dokaze i upozorio na posljedice tereta dokazivanja-list 486) dokazao osnovanost svojeg zahtjeva da je "stekao pravo zahtijevati i upisati svoje pravo vlasništva temeljem cit. Ugovora o kupoprodaji sklopljenih između prednika tužitelja kao kupca i "Finex" d.d. Slatina kao prodavatelja na predmetnim nekretninama uz obvezu I tuženika na izdavanje tabularne isprave podobne za uknjižbu pa je posljedično iznesenom neosnovan zahtjev da se zk odjelu naloži brisanje prava vlasništva na način kako to traži tužitelj.

Uzgređ, za napomenuti je da prema čl. 125 st. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kada je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine, vlasništvo će steći ona koja je u dobroj vjeri zatražila upis u ZK, ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva. Slijedom svega navedenog, valjalo je odbiti prvi i drugi od eventualno kumuliranih tužbenih zahtjeva i odlučiti kao u izreci (čl. 188 st. 2 ZPP).

Tužitelj nije dokazao niti osnovanost, a niti opravdanost visine iz drugog od eventualno kumuliranih tužbenih zahtjeva. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u izreci.

34. Kamatna stopa dosuđena je po stopi koja se određuje, za svako polugodište, 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 postotna poena, a kamate na parnični trošak sukladno odredbi čl. 30 Ovršnog zakona.

35. Parnični trošak dosuđen je primjenom čl. 154 st. 1 ZPP.

Umješaču je priznat (VPS 265.445,62 EUR / 2.000.000,00 kn) trošak

- zastupanja na ročištu 12.1.2012. po Tbr. 9/1 zatraženih 100 bodova
- zastupanja na ročištu 3.3.2023. po Tbr. 9/1 zatraženih 100 bodova

- trošak sastava podneska 26.5.2009. po Tbr. 8/1 zatraženih 100 bodova
- trošak sastava podneska 29.11.2022. po Tbr. 8/1 zatraženih 100 bodova
- trošak sastava žalbe 12.9.2014. – list 169 po Tbr. 10 zatraženih 100 bodova
- trošak sastava podneska 1.4.2022. po Tbr. 8/1 zatraženih 100 bodova
- trošak PDV-a 25% - zatraženih 298,50 EUR (čl. 2/1 ZPP) odnosno ukupni parnični trošak u zatraženom iznosu od 1.493,01 EUR / 11.249,08 kn (čl. 2/1 ZPP).

35. Sve je dosuđeno primjenom čl. 155 ZPP i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

U Zagrebu, 18. svibnja 2023.

Sutkinja:  
Snježana Lukša

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana računajući od dana primitka prijepisa ove presude. Žalba se predaje putem ovog suda na Županijski sud u 4 istovjetna primjerka.

Ako stranka nije pristupila na ročište na kojem se presuda objavljuje, a uredno je obaviještena o ročištu, smatrat će se da joj je dostava presude obavljena onoga dana kada je održano ročište na kojem se presuda objavljuje. Ovjereni prijepis presude stranka može preuzeti u sudskoj zgradi (čl. 73 Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku-Narodne novine 25/13).

Dna:

- pun. tužitelja
- st. upravitelja 1. tuženika
- st. upravitelja 2. tuženika
- pun. umješaka

Broj zapisa: **9-30859-06b1d**

Kontrolni broj: **02e70-fd53c-182c4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Snježana Lukša, 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.