



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Cehovska 1

Poslovni broj: P-64/2026-36
(prije P-109/2014)

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

Trgovački sud u Varaždinu po sucu toga suda Iris Hatvalić-Nemec, u parničnom predmetu tužiteljice Barbare Kulmer, OIB: 64152838767, Opatička Ulica 6, Zagreb, koju zastupa punomoćnik Krešimir Zečević, odvjetnik iz Zagreba protiv 1. tuženika GRAD ZAGREB, OIB: 61817894937, Trg Stjepana Radića 1, Zagreb, kojeg zastupa punomoćnik Josip Mađarić, odvjetnik iz Zagreba i 2. tuženika STEČAJNA MASA IZA MEĐIMURJE VISOKOGRADNJA d.d. u stečaju, OIB: 60915701052, Zagrebačka 51, Varaždin, kojeg zastupa stečajni upravitelj Zvonko Hrain iz Varaždina, nakon zaključene glavne rasprave dana 8. travnja 2026. u prisutnosti zamjenice punomoćnika 2. tuženika Sare Modrić, odvjetničke vježbenice u Odvjetničkom društvu Mađarić i Lui, Pisarnica Koprivnica, radi poništenja ugovora, 15. svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

"1. Poništava se Ugovor sklopljen dana 21. prosinca 2001. između I-tuženika GRAD ZAGREB, Trg Stjepana Radića 1 i II-tuženika MEĐIMURJE VISOKOGRADNJA d.d. u stečaju, Čakovec, A. Schulteissa 19, kojeg zastupa stečajni upravitelj dr. sc. Marijan Cingula, a kojim II-tuženik priznaje I-tuženiku pravo vlasništva zemljišta oznake z.k.č.br. 2223 k.o. Šestine, odnosno oznake k.č.br. 1550 k.o. Mikulići, formiranog parcelacionim elaboratom oznake RN 1255/88, površine 754 čhv. Ili 2712 m², te mu dopušta da bez ikakvog daljnjeg i pitanja i sudjelovanja upiše svoje pravo vlasništva na opisanom zemljištu u zemljišnoj knjizi i katastru, kao i zgradu sagrađenu na tom zemljištu, odnosno da upiše svoj posjed, zbog nedopuštene osnove, te su tuženi dužni trpjeti da se u pogledu ove nekretnine u postupku naknade za oduzetu imovinu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine izvrši naturalni povrat.

2. Tuženi su dužni solidarno nadoknaditi tužiteljici ovom parnicom prouzročeni trošak spora, sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

II. Nalaže se tužiteljici platiti 1. tuženiku trošak parničnog postupka u iznosu od 4.902,87 eura zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od 15. svibnja

2026., kao dana donošenja prvostupanjske presude do isplate po kamatnoj stopi koja se određuje uvećanjem referentne stope za osam postotnih poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, u roku od 8 dana.

III. Nalaže se tužiteljici platiti 2. tuženiku trošak parničnog postupka u iznosu od 2.156,75 eura, u roku od 8 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica je Općinskom sudu u Zagrebu protiv GRADA ZAGREBA i trgovačkog društva MEĐIMURJE VISOKOGRADNJA d.d. u stečaju podnijela tužbu radi utvrđenja ništetnosti ugovora, odnosno poništenja ugovora. Općinski sud u Zagrebu se oglasio stvarno nenadležnim za postupanje rješenjem broj III-Ps-234/05 od 22. rujna 2005., te je predmet proslijedio Trgovačkom sudu u Zagrebu, koji je potom izazvao sukob nadležnosti, pa je Vrhovni sud Republike Hrvatske rješenjem od 31. ožujka 2006. odredio da je za postupanje u ovome predmetu nadležan Trgovački sud u Varaždinu. U tužbi se navodi da je pred Gradskim uredom za imovinsko pravne poslove, Odjelom za upravno pravne poslove, Središnjim odsjekom grada Zagreba, pokrenut postupak za povrat oduzete imovine po prijedlogu prednika tužiteljice, pok. Ferdinanda Kulmera iz Zagreba, te se postupak u odnosu na nekretninu (čk.br. 2223, čk.br. 2224/1 i čk.br. 2224/2, sve upisane u zk.ul. br. 2402 i 4133 k.o. Šestine), vodi pod poslovnim brojem UP/I-942-01/2002-01/36. Na raspravi u navedenom predmetu održanoj 29.10.2004. godine 1. tuženik je predao Ugovor sklopljen 21.12.2001. između njega i 2. tuženika kojim se između ostalog dopušta 1. tuženiku uknjižiti kao vlasnik predmetne nekretnine i zgrade izgrađene na tom zemljištu. Temelj za sklapanje navedenog Ugovora je rješenje Grada Zagreba, Komisije za oduzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta iz posjeda prijašnjeg vlasnika ili korisnika i za davanje tog zemljišta na korištenje od 3.3.1989., a kojim rješenjem je utvrđen prestanak prava korištenja trgovačkom poduzeću "KONZUM" iz Zagreba, kao i njegovom pravnom slijedniku "UNI KONZUM" iz Zagreba, na neizgrađenom građevinskom zemljištu u društvenom vlasništvu (čk.br. 2223, površine 276 čhv, upisane u zk.ul. br. 2402 k.o. Šestine, prema novoj izmjeri čk.br.1550, površine 993 m², k.o. Mikulići), a budući da upisani korisnik zemljišta nije na istome u danom roku izgradio objekt za koje mu je dano zemljište, a niti je u tom roku izveo na zemljištu znatnije radove. Istim rješenjem naloženo je UNI KONZUMU predmetnu nekretninu predati u posjed Općini Črnomerec. Nakon toga je rješenjem Komisije za oduzimanje neizgrađenog građevinskog zemljišta od 3.3.1989. predmetno zemljište neposrednom pogodbom dano na korištenje Građevinskom kombinatu "MEĐIMURJE" iz Čakovca, a za izgradnju objekata-trgovine dnevne opskrbe u skladu za zaključkom izvršnog vijeća, skupštine Općine Črnomerec. Tužiteljica iznosi razloge za ništetnost predmetnog Ugovora od 21.12.2001. navodeći u bitnome da pravni prednik 2. tuženika za vrijeme važenja građevinske dozvole nije započeo s izvođenjem planiranog objekta; da je potom prestao postojati odmah nakon što je 1990. prenio svu svoju imovinu na svoje slijednike; da u času podnošenja zahtjeva za povrat imovine od strane prednika tužiteljice još nisu na predmetnoj nekretnini bili izvedeni značajniji radovi, već da su isti započeti 2000., a do sklapanja spornog Ugovora izgradnja je bila do stupanja kakav je (a sada je objekt prepušten devastaciji i propadanju); da sporni Ugovor nije dostavljen na ovjeru nadležnom državnom odvjetništvu koje je trebalo na

njega dati suglasnost; kao i da Ugovoru nedostaju bitni sastojci predmet i cijena, te da su to sve razlozi zbog koji je predmetni ugovor pravno ništav. Postavljenim tužbenim zahtjevom traži da sud utvrdi da je pravno ništav Ugovor od 21.12.2001., a podredno zahtjev kojim se poništava navedeni Ugovor.

2. U odgovoru na tužbu 1. tuženik se protivi tužbenom zahtjevu u cijelosti. Navodi da je u konkretnom slučaju relevantna odredba čl. 17. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine, te da je prema toj odredbi za slučaj povrata u vlasništvo prijašnjem vlasniku neizgrađenog građevinskog zemljišta potrebno ispuniti nekoliko uvjeta, od kojih je jedan da općina, odnosno grad do stupanja na snagu toga zakona, tj. do 1.1.1997. nije tim zemljištem dalje raspolagala. Poziva se na činjenicu da je bivša općina Črnomerec sukladno tada važećem Zakonu o građevinskom zemljištu raspolagala predmetnim zemljištem u korist 2. tuženika. U odnosu na navod tužiteljice iz tužbe o tome da je sporni Ugovor ništetan jer nije dostavljen na ovjeru nadležnom državnom odvjetništvu koje je trebalo na njega dati suglasnost, 1. tuženik navodi da jedinice lokalne samouprave pa tako niti Grad Zagreb nisu obveznici traženja mišljenja o pravnoj valjanosti ugovora koje sklapaju s trećim osobama u pogledu prometa nekretninama.

3. 2. tuženik u odgovoru na tužbu navodi da se protivi tužbenom zahtjevu jer nema nikakve pravne osnove, te da tužiteljica nije dokazala svoj pravni interes za poništenje ugovora kojeg su sklopile treće osobe. Navodi da sporni ugovor ima karakter neimenovanog ugovora koji spada u autonomno pravo koje uređuju same ugovorne strane, te one ujedno određuju sadržaj i međusobne obveze u cilju ostvarenja, te da je stoga neosnovan navod tužiteljice da u spornom Ugovoru nisu naznačeni predmet i cijena, pa da bi stoga ugovor bio pravno ništav.

4. Trgovački sud u Varaždinu je donio presudu broj P-109/2014-32 od 10. travnja 2014. kojom je utvrdio da je ništetan Ugovor od 21.1.2001. sklopljen između 1. tuženika GRAD ZAGREB i 2. tuženika MEDIMURJE VISOKOGRADNJA d.d. u stečaju Čakovec, (sada Stečajna masa toga stečajnog dužnika), kojim je 2. tuženik priznao 1. tuženiku pravo vlasništva zemljišta oznake z.k.č.br. 2223 k.o. Šestine, odnosno oznake k.č.br. 1550 k.o. Mikulići, formiranog parcelacionim elaboratom oznake RN 1255/88, površine 754 čhv ili 2712 m², te mu je dopustio da bez ikakvog daljeg pitanja i sudjelovanja upiše svoje pravo vlasništva na opisanom zemljištu u zemljišnoj knjizi i katastru, kao i da na svoje ime upiše zgradu izgrađenu na tom zemljištu, odnosno da upiše svoj posjed. Ujedno je naložio tuženicima solidarno nadoknaditi tužiteljici troškove parničnog postupka u iznosu od 20.100,00 kn, u roku od 8 dana.

5. Presudom i rješenjem broj PŽ-1225/2015-3 od 18. studenog 2015. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske pod točkom I. izreke preinačio je presudu Trgovačkog suda u Varaždinu broj P-109/2014-32 te je odbijen kao neosnovan tužbeni zahtjev tužiteljice kojim je utvrđeno da je pravno ništav Ugovor od 21. prosinca 2001., sklopljen između 1. tuženika i 2. tuženika kojim 2. tuženik priznaje 1. tuženiku pravo vlasništva zemljišta oznake z.k.č.br. 2223 k.o. Šestine, odnosno oznake k.č.br. 1550 k.o. Mikulići, formiranog parcelacionim elaboratom oznake RN 1255/88, površine 754 čhv. Ili 2712 m², te mu dopušta da bez ikakvog daljnjeg i pitanja i sudjelovanja upiše svoje pravo vlasništva na opisanom zemljištu u zemljišnoj knjizi i katastru, kao i zgradu sagrađenu na tom zemljištu, odnosno da upiše svoj posjed, zbog nedopuštene osnove,

te ovaj Ugovor ne proizvodi nikakve pravne učinke. Ujedno je rješenjem pod točkom II. izreke ukinuta presuda Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj P-109/2014-32 u točki II. izreke i predmet u tom dijelu vraćen Trgovačkom sudu u Varaždinu na ponovni postupak, a obzirom je iz tužbe vidljivo kako je tužitelj u tužbi uz zahtjev na utvrđenje ništavosti Ugovora od 21. prosinca 2001. istaknuo kao eventualno kumulirani i zahtjev za poništenje navedenog ugovora (čl. 188. ZPP-a) o kojem sud treba odlučiti ako utvrdi da prethodni zahtjev nije dopušten ili nije osnovan. Kako je prvostupanjskom presudom tužbeni zahtjev bio usvojen, tako o kumuliranom tužbenom zahtjevu prvostupanjski sud, pravilno, nije niti odlučivao. Budući da je ovom odlukom preinačena prvostupanjska presuda na način da je tužbeni zahtjev u cijelosti odbijen, potrebno je donijeti odluku o eventualno kumuliranom zahtjevu, pa je predmet vraćen prvostupanjskom sudu na ponovni postupak radi odlučivanja o kumuliranom zahtjevu na poništenje Ugovora od 21. prosinca 2001. Potreba nastavka ovog parničnog postupka imala je za posljedicu i ukidanje rješenja o troškovima postupka, pa će prvostupanjski sud o ukupnim troškovima predmetne parnice (dosadašnjim i budućim, kao i troškovima nastalim u povodu izjavljivanja predmetne žalbe) odlučiti vrednujući konačan uspjeh stranaka u parnici primjenom odredbe čl. 154. st. 2. u vezi s čl. 155. ZPP-a.

6. Iako je punomoćniku tužiteljice predložio prekid ovog postupka obzirom je tuženik prestao postojati (jer je brisan iz sudskog registra) sud nije odredio prekid postupka obzirom je tuženik stečajna masa iza brisanog društva, koja postoji neovisno o tome je li upisana u sudski registar ili nije, te ima ius standi in iudicio bez obzira na to je li upisana u sudski registar ili nije.

7. Na ročište glavne rasprave održane 8. travnja 2026. nisu pristupili punomoćnik tužiteljice ni stečajni upravitelj 2. tuženika dok je punomoćnica 1. tuženika u bitnome navela da je stava da ne postoje pretpostavke za pobožnost predmetnog ugovora. Ističe kako tužiteljica navodi da je ugovor pobožan, odnosno predlaže isti poništiti zbog nedopuštene osnove, a iz navoda 1. tuženika i presude VTS-a vidljivo je da je osnova predmetnog ugovora dopuštena te da je ugovor u skladu sa svim kogentnim normama kako u odnosu na nišetnost tako i u odnosu na pobožnost, posebice uzimajući u obzir stav VTS-a u dijelu u kojem se navodi da je ugovor u stvari nadopuna ranijih ugovora o kupoprodaji koji su imali sve zakonom propisane elemente za valjanost ugovora o kupoprodaji. Također, prema odredbi čl. 112. ZOO-a iz 1978. koji je bio na snazi u vrijeme sklapanja ugovora, propisano je da ugovorna strana u čijem je interesu pobožnost ustanovljena, može tražiti da se ugovor poništi. Ista odredba vrijedi i danas. Dakle, obzirom tužiteljica nije bila ugovorna strana pobijanog ugovora niti je pravni slijednik bilo koga od ugovaratelja, ista nema niti pravni interes niti aktivnu legitimaciju tražiti poništaj predmetnog ugovora pa predlaže odbiti tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti uz naknadu troška 2. tuženiku.

8. Među strankama je sporno ima li tužiteljica aktivnu legitimaciju za isticanje pobožnosti ugovora koji je sklopljen između 1. tuženika i 2. tuženika te ukoliko je tužiteljica ovlaštena isticati prigovor pobožnosti koji su sklopili 1. tuženik i 2. tuženik, je li Ugovor sklopljen dana 21. prosinca 2001. između 1. tuženika i 2. tuženika, pobožan.

9. Tijekom postupka sud je izvršio uvid u cjelokupnu dokumentaciju koja se nalazi u spisu, a daljnje dokaze sud nije provodio jer su se na ročištu održanom 8. svibnja

2012. tuženici izjasnili da ne osporavaju činjenične navode tužbe te da je sporna jedino pravna osnova tužbenog zahtjeva.

10. Cijeneći provedene dokaze na način propisan čl. 8. Zakona o parničnom postupku, a na temelju svakog pojedinog provedenog dokaza te svih dokaza zajedno, primjenjujući pravilo o teretu dokazivanja sud je utvrdio da kumulirani tužbeni zahtjev upravljen na poništaj ugovora nije osnovan.

11. Čl. 111. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 53/91, 73/91, 113/93, 3/94, 7/96, 112/99 i 88/01, dalje ZOO/91) koji se u ovom postupku primjenjuje temeljem odredbe čl. 1163. st. 1. ZOO-a (NN 35/05) obzirom na vrijeme zaključenja spornog ugovora propisano je da je ugovor pobojan kad ga je sklopila strana ograničeno poslovno sposobna, kad je pri njegovu sklapanju bilo mana u pogledu volje strana te kad je to ovim zakonom ili posebnim propisom određeno.

12. U smislu odredbe čl. 112. ZOO/91, ugovorna strana u čijem je interesu pobojnost ustanovljena, može tražiti da se ugovor poništi.

13. Dakle, iz citiranog članka proizlazi da pobojnost ugovora može isticati isključivo ugovorna strana u čijem je interesu pobojnost ustanovljena, a ne bilo koja treća osoba kao što je slučaj kod ništetnosti ugovora. Dakle, da bi netko s uspjehom isticao pobojnost te tražio poništaj ugovora zbog pobojnosti, prije svega mora biti stranka ugovora čija se pobojnost traži što konkretno nije slučaj obzirom su ugovorne strane spornog ugovora 1. tuženik i 2. tuženik. Dakle, tužiteljica, obzirom nije ugovorna strana, nije ovlaštena isticati pobojnost ugovora sklopljenog između 1. tuženika i 2. tuženika.

14. Osim toga, sud analizirajući ugovor i dostavljene dokaze nije utvrdio da bi ugovor sklopila strana koja je ograničeno poslovno sposobna ili da bi pri njegovu sklapanju bilo mana u pogledu volje stranaka niti je utvrdio postojanje drugih razloga postojanja pobojnosti određenih bilo zakonom o obveznim odnosima bilo drugim propisima. Niti sama tužiteljica tijekom trajanja postupka ne ističe razloge za pobojnost ugovora niti dokazuje postojanje pretpostavki za pobojnost ugovora te posljedično za njegovo poništavanje.

15. Odluka o trošku parničnog postupka temelji se na odredbi članka 154. stavak 1. u svezi članka 155. ZPP budući je tužiteljica u cijelosti izgubila parnicu, pa je sud tužiteljicu obvezao da:

a) 1. tuženiku naknadi trošak postupka u iznosu od 4.902,87 eura, a koji trošak se odnosi na zastupanje 1. tuženika po punomoćniku – odvjetniku i to za:

- sastav podneska/odgovora na tužbu u iznosu od 500,00 eura (bez PDV),
- zastupanje na ročištu od 14. veljače 2008. u iznosu od 500,00 eura uz PDV od 25%,
- zastupanje na ročištu 14. srpnja 2010. u iznosu od 500,00 eura uz PDV od 25%,
- zastupanje na ročištu 8. svibnja 2012. u iznosu od 500,00 eura uz PDV od 25%,
- zastupanje na ročištu 13. ožujka 2014. u iznosu od 500,00 eura uz PDV od 25%,
- zastupanje na ročištu 10. travnja 2014. u iznosu od 100,00 eura uz PDV od 25%,
- sastav žalbe od 18. travnja 2014. u iznosu od 625,00 eura uz PDV od 25%,
- zastupanje na ročištu 8. travnja 2026. u iznosu od 500,00 eura uz PDV od 25%,

što sveukupno iznosi 4.531,25 eura, a koji trošak je odmjeren u skladu s važećom Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika te trošak sudske pristojbe na žalbu u iznosu od 371,62 eura

- pri čemu sud 1. tuženiku nije priznao kao trošak potreban za vođenje ove parnice:

- sastav podneska od 19. lipnja 2007. u iznosu od 500,00 eura
- sastav podneska od 26. srpnja 2007. u iznosu od 500,00 eura uz PDV od 25%,
- sastav podneska od 27. svibnja 2008. u iznosu od 500,00 eura uz PDV od 25%,

b) 2. tuženiku naknadi trošak postupka u iznosu od 2.156,75 eura, a koji trošak se odnosi na zastupanje 2. tuženika po punomoćniku – odvjetniku i to za:

- sastav podneska/odgovora na tužbu u iznosu od 331,80 eura (2.500,00 kn),
- zastupanje na ročištu od 14. veljače 2008. u iznosu od 331,80 eura (2.500,00 kn),
- zastupanje na ročištu 14. srpnja 2010. u iznosu od 331,80 eura (2.500,00 kn),
- zastupanje na ročištu 8. svibnja 2012. u iznosu od 331,80 eura (2.500,00 kn),
- zastupanje na ročištu 13. ožujka 2014. u iznosu od 331,80 eura (2.500,00 kn),
- zastupanje na ročištu 10. travnja 2014. u iznosu od 66,36 eura (500,00 kn), sve uz pripadajući PDV po stopi od 25 % u ukupnom 431,34 eura, što sveukupno iznosi 2.156,75 eura, a koji trošak je odmjeren u skladu s važećom Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika.

16. Slijedom iznijetog odlučeno je kao u izreci ove presude.

U Varaždinu 15. svibnja 2026.

S U D A C :

Iris Hatvalić-Nemec

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu koja se podnosi putem ovog suda u roku od 8 dana, time da rok za podnošenje žalbe za stranku koja je uredno obaviještena o ročištu za objavu presude teče od dana kada je održano ročište na kojem je presuda objavljena, dok za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje teče od dana dostave pisanog otpravka presude.

DNA:

- pun. tužiteljice Krešimir Zečević, odvjetnik iz Zagreba
- pun. I. tuženika Josip Mađarić, odvjetnik iz Zagreba
- stečajni upravitelj II. tuženika Zvonko Hrain iz Varaždina

Broj zapisa: **9-30888-0a61e**

Kontrolni broj: **09e91-829ee-da5a2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IRIS HATVALIĆ-NEMEC, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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, **Trgovački sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.