



Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska avenija 7
31000 Osijek

P-1019/2021-65

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 sud u Osijeku, po sucu Spomenki Rodić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Josipa Korman, iz Osijeka, Biđska 20, OIB 74444561496, zastupan po punomoćnicima Stjepanu Širić i Marku Lešnjaković, odvjetnicima u Osijeku, protiv tuženika Branka Žeravice, iz Osijeka, Murska 6, OIB 07979369615, zastupan po punomoćniku Darku Šuper, odvjetniku u Osijeku, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon rasprave zaključene dana 18.ožujka 2026.,u nazočnosti tužitelja osobno, punomoćnika tužitelja odvjetnika Marka Lešnjaković i zamjenika punomoćnika tuženika Ive Kovačev Radić, odvjetnice u Osijeku, dana 8.svibnja 2026.

p r e s u d i o j e

Tužba i tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

I.,,Utvrdjuje se da je tužitelj JOSIP KORMAN iz Osijeka, Biđska 20 vlasnik poslovnog prostora na lokaciji ulica br. 6., u naravi ugostiteljski objekt Avanti, lokal broj 2, ukupne površine 44 m2, što je tuženik BRANKO ŽERAVICA iz Osijeka, Murska br.6 dužni priznati.

Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi prouzročeni parnični trošak,a sve u roku 15 dana.“,

odbija se u cijelosti.

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku prouzročeni parnični trošak u iznosu od 19.437,50 EUR,u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je kod ovog suda podnio dana 14. svibnja 2009. godine tužbu protiv tuženih Branka Žeravica iz Osijeka i Grada Osijek, u kojoj tužbi je naveo da je tuženik Ugovorom o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora u Osijeku sklopljenog sa SIŽ-om stekao u vlasništvo poslovni prostor koji se nalazi u stambenoj zgradi br. 6., Murska ulica u Osijeku i koji je u zemljišnim knjigama upisan kao vlasništvo pravnog slijednika SIŽ-a Grada Osijeka u neto ukupnoj površini od 20,14 m², iako je stvarna korisna površina predmetnog prostora dvostruko veća od upisane kvadrature odnosno preciznije rečeno iznosi 44 m². Tužitelj je naveo da je predmetni ugostiteljski objekt u cijelosti stekao kupovinom od tuženika kojemu je na ime kupoprodajne cijene za 44 m² prostora isplatio na ruke iznos od 200.000,00 kn, s tim da stranke nisu bile u mogućnosti sklopiti ugovor o prodaji u pismenoj formi iz razloga što nad predmetnim prostorom nije provedeno etažiranje koje je nužno da bi se isti mogao upisati u zemljišne knjige prema njegovoj stvarnoj kvadratnoj korisnoj površini, pa je stoga u pogledu predmetnog ugostiteljskog objekta umjesto pismenog ugovora o prodaji sačinjen fiktivni ugovor o zakupu poslovnog prostora kako bi tužitelj mogao ishoditi rješenje nadležnog ureda za gospodarstvo o ispunjavanju minimalnih tehničkih uvjeta s obzirom da to predstavlja neophodnu zakonsku pretpostavku da bi sa svojom tvrtkom mogao započeti obavljanje poslovne djelatnosti. Navodi da se tuženik obvezao u primjerenom roku za vrijeme trajanja naprijed navedenog ugovora o zakupu pokrenuti postupak etažiranja nad odnosnim objektom i ishoditi svu potrebnu dokumentaciju od nadležnih institucija kako bi se uskladilo zemljišno knjižno i faktično stanje u pogledu predmetnog prostora i nakon toga formalno pravno zaključiti sa tužiteljem u pismenoj formi ugovor o prodaji predmetnog objekta kako bi se isti mogao uknjižiti u zemljišne knjige kao njegov vlasnik, pa da je tužitelj sukladno takvom sporazumu odnosi prostor svojim financijskim sredstvima u potpunosti renovirao i adaptirao prema potrebama obavljanja ugostiteljske djelatnosti. Tužitelj navodi da iako je na ime kupovine predmetnog objekta isplatio u cijelosti novčani iznos od 200.000,00 kn već prilikom sklapanja usmenog sporazuma, a unatoč tome tuženik nije izvršio svoju obvezu da provede postupak etažiranja koji zbog naprijed istaknutih razloga predstavlja nužnu pretpostavku upisa predmetnog objekta u zemljišne knjige uslijed čega je onemogućeno sklapanje adekvatnog kupoprodajnog ugovora u pismenoj formi sukladno takvom sređenom zemljišno knjižnom stanju, pa stoga tužitelj predlaže da sud temeljem relevantnih odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i Zakona o veznim odnosima, donese slijedeću presudu:

Utvrđuje se da je tužitelj JOSIP KORMAN iz Osijeka, Biđska 20 vlasnik poslovnog prostora na lokaciji ulica br. 6., u naravi ugostiteljski objekt Avanti, lokal broj 2, ukupne vršine 44 m², što su tuženici BRANKO ŽERAVICA iz Osijeka, Murska br. 6 i GRAD SIJEK, Kuhačeva 9, dužni priznati.

Nalaže se tuženicima da tužitelju razmjerno nadoknade prouzročeni parnični trošak, a sve u roku 15 dana.

2. Općinski sud u Osijeku donio je dana 09. rujna 2009. godine presudu na temelju ogluhe i presudu na temelju priznanja broj P-901/09-10 kojima se utvrđuje da je tužitelj Josip Korman iz Osijeka, Biđska 20 vlasnik poslovnog prostora na lokaciji ulica br. 6., u naravi ugostiteljski objekt Avanti, lokal broj 2, ukupne površine 44 m², što su tuženici Branko Žeravica iz Osijeka, Murska br. 6 i Grad Osijek,

Kuhačeva 9 dužni priznati, te odbijen tužitelj s tužbom i tužbenim zahtjevom u odnosu na naknadu prouzročenog parničnog troška (stranica 16 spisa).

3. Rješenjem Općinskog suda u Osijeku broj P-901/09-24 od dana 13. srpnja 2010. godine dopušteno je ponavljanje postupka u ovoj pravnoj stvari, te je ukinuta presuda Općinskog suda u Osijeku broj P-901/09-10 od 09. rujna 2009.g. s obrazloženjem da je prijedlog pravodoban i osnovan te odluka donijeta temeljem odredbe čl. 423 st. 1 t. 2 ZPP-a i čl. 427 ZPP-a (stranica 49 spisa).

4. Citirano rješenje potvrđeno je rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj GŽ-2886/10-2 od 16. rujna 2010. godine (stranica 59 spisa).

5. Rješenjem Općinskog suda u Osijeku broj P-222472010-2 od 01. prosinca 2022. godine odbačeni su tužba i tužbeni zahtjev u ovoj pravnoj stvari s obrazloženjem da uvidom u spis Općinskog suda u Osijeku broj P-132/09 je utvrđeno da u navedenom predmetu već teče parnica među strankama o istom zahtjevu, te je tužba odbačena temeljem odredbe čl. 288 st. 2. ZPP (stranica 62 spisa). Citirano rješenje ukinuto je rješenjem Županijskog suda u Osijeku br. GŽ-1139/11-2 od 16.02.2012. i predmet vraćen na ponovni postupak (stranica 68 spisa).

6. Rješenjem Općinskog suda u Osijeku broj P-260/2012-7 od 13. svibnja 2013. godine određen je prekid postupka u ovoj pravnoj stvari do pravomoćnog okončanja postupka koji se pred Općinskim sudom u Osijeku vodi pod brojem P-132/09 (stranica 71 spisa).

7. Rješenjem Općinskog suda u Osijeku broj P-260/2012-15 od 02. ožujka 2017. godine određen je nastavak postupka prekinutog Rješenjem Općinskog suda u Osijeku broj P-260/2012-7 od 13. svibnja 2013. godine s obrazloženjem da je pravomoćno okončan postupak u predmetu Općinskog suda u Osijeku broj P-132/09 (raniji broj P-99/2014) –stranica 96 spisa.

8. Na ročištu održanom kod ovog suda dana 11. svibnja 2017. godine punomoćnik tužitelja povukao je tužbu u odnosu na II-tuženika Grad Osijek, te je sud na istom ročištu donio rješenje o povlačenju tužbe u odnosu na II-tuženika Grad Osijek (stranica 99 spisa).

9. Rješenjem Općinskog suda u Osijeku broj P-366/2017-71 od 19. prosinca 2019. godine odbačena je tužba tužitelja Josipa Korman, OIB 74444561496, iz Osijeka, protiv tuženika Branka Žeravice, OIB: 07979369615, u ovoj pravnoj stvari, te naloženo tužitelju isplatiti tuženiku na ime troška postupka iznos od 43.305,00 kn u roku 15 dana, s obrazloženjem kako je zahtjev za utvrđenje prava vlasništva na poslovnom prostoru Avanti ovdje tužitelj već istakao u predmetu P-99/14, a u kojem je parnica počela teći 06. svibnja 2009.g., dok je tužba u ovoj pravnoj stvari podnesena 14. svibnja 2009.g., to je nastupila dvostruka litispendencija, slijedom čega je tužba tužitelja u ovoj pravnoj stvari odbačena i odlučeno kao pod I. izreke rješenja, a temeljem odredbe čl. 194 Zakona o parničnom postupku (stranica 263 spisa).

10. Rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj GŽ-413/2020-12 od 28. rujna 2021. godine žalbe tužitelja uvažene su kao osnovane, te ukinuto rješenje Općinskog suda u Osijeku od 19. prosinca 2019. godine poslovni broj P-366/2017-71 i predmet vraćen I-stupanjskom sudu na ponovni postupak (stranica 294 spisa).

11. Tuženik je istakao prigovor presuđene stvari te predložio tužbu odbaciti kao nedopuštenu navodeći da je pravomoćnom presudom Općinskog suda u Osijeku br. P-99/14 od 7. ožujka 2014. godine odbijen tuženik - protutužitelj Josip Korman s tužbenim zahtjevom koji glasi na utvrđenje da je Josip Korman stvarno pravni slijednik iza tužitelja Branka Žeravice iz Osijeka, Murska 6, na poslovnom prostoru na lokaciji Murska 6., u naravi ugostiteljski objekt, lokal br. 2., koji je stekao kupoprodajom, što je tužitelj dužan priznati (stranica 315-321 spisa). U svezi prigovora presuđene stvari punomoćnik tužitelja Josipa Korman na ročištu održanom kod ovog suda naveo je da u ovom predmetu tužitelj nije bio stranka u predmetu broj P-99/2014, te da se navedena presuda ne odnosi na tužitelja u ovom predmetu, već na pravnu osobu koja je brisana, a koju je on zastupao kao direktor društva. Naveo je da je protutužbeni zahtjev postavljen u tom predmetu broj: P-99/2014 kao deklaratoran, a u ovom predmetu kao kondemnatoran, da u predmetu broj: P-99/2014 i u ovom predmetu ne radi se o istim strankama te se ne radi o istom tužbenom zahtjevu niti o istoj vrsti tužbenog zahtjeva, da je parnica u predmetu broj: P-99/2014 vođena radi iseljenja u ovom predmetu tužitelja iz poslovnog prostora, te je protutužbenim zahtjevom parirano sa postavljanjem deklaratornog tužbenog zahtjeva koji je trebao predstavljati prethodno pitanje a u pogledu prava tužitelja na podnošenje tužbe odnosno aktivnu legitimaciju, da u tom predmetu protutužbeni zahtjev nije postavio Josip Korman kao fizička osoba, već Mens-Korman d.o.o.: Naveo je da tužbeni zahtjev koji je riješen presudom u predmetu P-99/2014 nije tužbeni zahtjev fizičke osobe Josipa Kormana niti je on u tom predmetu bio stranka u postupku, da je ranije rješenje suda u ovom predmetu kojim je odbačena tužba ukinuto, te istakao da pravna osoba Mens-Korman d.o.o. je prestala postojati, a Josip Korman, ponavlja, nije bio stranka u predmetu broj: P-99/2014. (stranica 322 spisa).

12. Rješenjem Općinskog suda u Osijeku broj P-1019/2021-14 prigovor presuđene stvari odbijen je kao neosnovan (stranica 347 spisa). Citirano rješenje potvrđeno je rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj broj GŽ- 734/2023-2 od 22. rujna 2023. (stranica 384 spisa).

13. Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-567/2018-2 od 18. siječnja 2023. revizija predlagatelja osiguranja Josipa Korman protiv rješenja Županijskog suda u Osijeku broj GŽ-2140/17-2 od 25. listopada 2017., kojim je potvrđeno rješenje Općinskog suda u Osijeku broj P-366/17-18 od 4. rujna 2017. kojim je odbijen prijedlog za određivanje privremene mjere – odbačena je kao nedopuštena (stranica 362 spisa), te je rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev-407/2019-2 od 18. siječnja 2023. odbačena kao nedopuštena revizija tužitelja protiv rješenja Županijskog suda u Osijeku broj GŽ-745/18-4 - od 29. listopada 2018. kojim je potvrđeno rješenje Općinskog suda u Osijeku broj P-

366/17-40 od 27.travnja 2018. a kojim je prijedlog tužitelja za ponavljanje postupka odbačen (stranica 368 spisa).

14. Radi utvrđenja odlučnih činjenica za rješenje ovog spora sud je proveo dokaze tako što je izvršio uvid u Predugovor o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnog prostora u Osijeku, Izvadak iz knjige položenih ugovora, Indeks oglasi, Izvadak iz knjige položenih ugovora (Povijesni prikaz, Oglase, uvid u preslik spisa Općinskog suda u Osijeku broj P-99/2014 i spisa Ovr-906/2011., izvršio uvid u dopis ODO u Osijeku od 7.studenog 2025., te rješenje ODO u Osijeku broj. K-DO-628/2017-8 od 17.listopada 2017., proveo dokaz saslušanjem tužitelja i tuženika u svojstvu stranke, te saslušao svjedoke Tomislava Korman, Stjepana Plazonić, Snježanu Korman, Slavka Karačić, Antuna Blažević, Bojanu Bojčić i Dragana Bojčić,

15. Predmet spora je tužbeni zahtjev tužitelja radi utvrđenja da je tužitelj vlasnik poslovnog prostora u naravi ugostiteljski objekt Avanti, lokal broj 2. ukupne površine 44 m², te da sud naloži tuženiku navedeno priznati.

16. Sporno je među parničnim strankama da li tužitelj ima valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini.

17. Iz priložene preslike Predugovora o udruživanju sredstava za izgradnju poslovnih prostora u Osijeku, proizlazi da je sklopljen između Stambene SIZ Osijek i Branka Žeravica iz Osijeka, kao udružioca, za lokal br.2. u Drinskoj ulici, površine 20,14m² (stranica 4 ,81,82,88,89 spisa).

18. Uvidom u Izvadak iz knjige položenih ugovora od 28.lipnja 2016. broj poduloška: 109477/ zk .ul. 1238 PU Osijek proizlazi da je na lokal broju 2., koji se sastoji od poslovnog prostora i sanitarnog čvora ukupne površine 44,83m² , a nalazi se u stambenoj zgradi u Osijeku, Murska 6., sagrađena na kč.br. 4842/20 upisan kao vlasnik Branko Žeravica iz Bapske, Grada Vukovara 73. u cijelosti (stranica 90 spisa).

19. Iz povijesnog prikaza Izvatka iz knjige položenih ugovora od 23.svibnja 2017. razvidno je da je dana 8. travnja 2016. (Broj Z-8628/2016) temeljem predugovora od 23. prosinca 1987., očitovanja (tabularne izjave) od 5.travnja 2016. Broj OV-4755/2016 i Potvrde o kućnom broju zgrade od 8.travnja 2016. uknjiženo pravo vlasništva na lokal broju 2., koji se sastoji od poslovnog prostora i sanitarnog čvora ukupne površine 44,83m² , a nalazi se u stambenoj zgradi u Osijeku, Murska 6., sagrađena na kč.br. 4842/20 – za korist Branka Žeravica iz Bapske, Grada Vukovara 73. - u cijelosti. Na navedenoj nekretnini dana 12.kolovoza 2016. pod brojem Z- 18693/2016 temeljem odredbe čl.81 ZZK zabilježen je spor broj P-901/09 , što je raniji broj ovog predmeta (stranica 105 spisa; zk. izvadak od 24.09.2017- stranica 140 spisa, rješenje Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku broj Z-18693/2016 od 1.lipnja 2016., 213).

20. Uvidom u Ugovor o Zakupu poslovnog prostora od 1. lipnja 2006. utvrđeno je da je sklopljen između Branka Žeravica kao zakupodavca i Tatjane

Harča iz Osijeka, kao zakupca za poslovni prostor odnosno ugostiteljski objekt Avanti, koji se nalazi u stambenoj zgradi u Osijeku, Murska ul. 6. počev od 1. lipnja 2005. na rok od 1 (jedne) godine, sa ugostiteljskim inventarom, te obvezom zakupca da u poslovnom prostoru postavi podne pločice što je uračunato u cijenu najma do 31.12.2005, te da će se u narednoj godini (2006) stranke naknadno dogovoriti o daljnjim ulaganjima kao i cijeni najma (stranica 156 spisa)

21. Tuženik u ovom predmetu Branko Žeravica sklopio je dana 1. kolovoza 2006. kao zakupodavatelj Ugovor o zakupu poslovnog prostora s Mens – Korman d.o.o. iz Bapske, Poslovnica iz Osijeka, Biđska 20, kao zakupcem, za poslovni prostor odnosno ugostiteljski objekt Avanti, koji se nalazi u stambenoj zgradi u Osijeku, Murska ul. 6 (Avanti), počev od 1. kolovoza 2006. U članku V. ugovora navedeno je da je zakupoprimalatelj poslovni prostor zakupio s ugostiteljskim inventarom nabrojanim u tom članku ugovora. U čl. VI ugovora navedeno je da zakupoprimalatelj nema nikakvih obveza glede el. energije, vode, grijanja i ostalih troškova u ugostiteljskom objektu do dana 1. kolovoza 2006. (stranica 158 spisa).

22. Uvidom u spis Općinskog suda u Osijeku broj P-99/2014 utvrđeno je da je u navedenom predmetu vođen parnični postupak u pravnoj stvari tužitelja Branka Žeravce, OIB: 07979369615, iz Bapske, Vukovarska br. 71, zastupanog po punomoćniku Željku Eror, odvjetniku iz Osijeka, protiv tuženika MENS KORMAN d.o.o., Poslovnica Osijek, OIB: 04436522142, Biđska 20, zastupan po punomoćniku Stjepanu Širiću, odvjetniku iz Osijeka, radi iseljenja i isplate zakupnine, te da je dana 15. svibnja 2009. Općinski sud u Osijeku donio djelomičnu presudu broj P-132/09-12 kojom se nalaže tuženiku u tom predmetu Mens - Korman d.o.o., Poslovnica Osijek, Biđska 20, isprazniti i predati tužitelju Branku Žeravici iz Osijeka, poslovni prostor koji se nalazi u stambenoj zgradi u Murskoj ulici br.6. u Osijeku, u naravi ugostiteljski objekt Avanti zajedno s ugostiteljskim inventarom koji se sastoji od šanka, ledomata, pet stolova, dvadeset stolica, dva barska stola i jedanaest barskih stolica, u roku od 15 dana, kao i nadoknaditi prouzročeni trošak, a koja presuda je postala pravomoćna i ovršna.

23. U navedenom predmetu dana 07. ožujka 2014. godine Općinski sud u Osijeku donio je presudu broj P-99/2014-19 koja glasi:

I. NALAŽE se tuženiku Mens-Korman d.o.o., Poslovnica Osijek, Biđska 20, platiti tužitelju Branku Žeravici iz Bapske, Vukovarska 71, svakomjesečni iznos od 150 EUR- (stotinupedeseteura) u kunskoj protuvrijednosti, po srednjem tečaju Hypo Alpe-Adria Bank na dan isplate, počev od 1. kolovoza 2007. godine, pa do presuđenja 20. veljače 2014. godine, sa zakonskim zateznim kamatama na svakomjesečni dospjeli iznos počev od 5. u mjesecu, pa do 31. prosinca 2007. godine, a od 1. siječnja 2008. godine, sa zateznim kamatama u visini eskontne stope HNB uvećane za pet postotnih poena, od dospijeća, pa do isplate pojedinog svakomjesečnog iznosa, kao i da tužitelju naknadi parnični trošak od 7.380,00 kn u roku od 15 dana.

II. ODBIJA SE tuženik - protutužitelj sa tužbenim zahtjevom koji glasi:

"Utvrđuje se da je Josip Korman iz Osijeka, Biđska 20, stvarno-pravni slijednik iza

tužitelja Branka Žeravice iz Osijeka, Murska 6, na poslovnom prostoru na lokaciji Murska 6. u naravi ugostiteljski objekt Avanti, lokal br. 2, koji je stekao kupoprodajom, što je tužitelj dužan priznati."

U obrazloženju citirane presude se navodi da vezano za protutužbeni zahtjev da sud smatra da je isti neosnovan, odnosno da tuženik kao pravna osoba nije ovlašten podnositi protutužbu u ime fizičke osobe, pa kako to predstavlja nedostatak aktivne legitimacije, o čemu sud vodi računa po službenoj dužnosti, i čije usvajanje dovodi do odbijanja tužbenog zahtjeva, da je o protutužbi odlučeno kao u izreci (stranica 3 presude).

Nadalje, tuženik je u navedenom predmetu uložio žalbu protiv presude (stranica 110 navedenog spisa), potom utvrđen prekid postupka rješenjem broj P-99/14 -2 99/14-2 od 02.studenog 2015.godine, koji postupak će biti nastavljen sukladno čl.70.st.3. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi (stranica 131 navedenog spisa), rješenjem broj P-99/14-34 od 12.siječnja 2017. godine nastavljen, te obustavljen postupak u navedenoj pravnoj stvari, pozivom na odredbu čl.215.b ZPP, s obzirom da je tuženik prestao postojati, jer je nakon provedenog stečajnog postupka temeljem rješenja Trgovačkog suda broj Tt-13/806 od 04.srpnja 2016.godine upisano brisanje pravnog subjekta – u navedenom predmetu tuženika (stranica 140 spisa).

Uvidom u predmet Općinskog suda u Osijeku broj P-99/2014 utvrđeno je da je rješenjem suca zaduženog za navedeni predmet od 05.svibnja 2022.godine utvrđeno da je presuda Općinskog suda u Osijeku broj P-99/2021-19 od 7. ožujka 2014.godine u točki II izreke pravomoćna i ovršna dana 07.svibnja 2014.godine (stranica 179 navedenog spisa).

24.Uvidom u preslik spisa Općinskog suda u Osijeku broj Ovr-906/2011 utvrđeno je da je u navedenom predmetu dana 30. ožujka 2011. ovrhovoditelj Branko Žeravica podnio prijedlog za ovrhu protiv ovršenika Mens - Korman d.o.o. ,Poslovnica Osijek, temeljem pravomoćne i ovršne djelomične Općinskog suda u Osijeku broj P-132/09 od 15.svibnja 2009., potvrđene presudom Županijskog suda u Osijeku broj GŽ-3547/09 od 4.lipnja 2010, te predložio donošenje rješenja o ovrsi udaljenjem ovršenika Mens Korman d.o.o. i uklanjanjem njegovih stvari iz poslovnog prostora ugostiteljski objekt Avanti u Osijeku, Murska ulica br.6. Rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Osijeku br. Ovr-906/2011 od 5.travnja 2011.određena je ovrha na temelju ovršne isprave iseljenjem ovršenika i predajom u posjed ovrhovoditelju (stranica 10 navedenog spisa). Navedeni ovršni postupak rješenjem suda broj Ovr-906/2011 -78 od 10.lipnja 2014. (stranica 153 spisa) utvrđen je dovršenim, budući je dana 27.veljače 2014. predan ovrhovoditelju u posjed poslovni prostor slobodan od osoba i stvari ovršenika, koji je bio predmetom ovrhe koja je određena rješenjem o ovrsi od 5.travnja 2011.god. Također je rješenjem odbijen prijedlog treće osobe Josipa Korman za protuovrhu (stranica 170,180,218 spisa).

25.Tužitelj Josip Korman, saslušan u svojstvu stranke izjavio je da tuženika poznaje od 2003. godine, da je tada bio 3 mjeseca u zakupu lokala u Drinskoj ulici broj 6, koji je bio vlasništvo tuženika, a koji je tuženik dobio od Nogometnog kluba Osijek, što mu je rekao tuženik, a poslije se ispostavilo da je tuženik pokušao kupiti taj lokal od tadašnjeg SIŽ-a za stanovanje. Radilo se o

20,14 kvadrata koje je gospodin Žeravica trebao kupiti, te je sklopljen nekakav predugovor. Poznato mu je da je uplaćen nekakav simboličan iznos akontacije koji je vjerojatno uplatio tuženik. Tuženik je živio u Njemačkoj, i poznato mu je da je bilo više zakupaca u tom poslovnom prostoru. 2003. godine je izašao iz lokala s obzirom da je lokal radio u minusu i lokal je bio u katastrofalno lošem stanju. Tijekom proljeća 2006. godine u razgovoru sa gospodinom Plazonić Stjepanom je saznao da gospodin Branko Žeravica ima problema sa ljudima koji su u zakupu prostora, da ne plaćaju režije i najam i da bi on taj lokal prodao ili pak iznajmio nekome tko bi vodio brigu o tom lokalima. Lokal je iz dana u dan bio sve više devastiran. Gospodin Plazonić je bio njegov poznanik, te je živio na njegovoj adresi u Bapskoj. Nakon mjesec dva, u kafiću u Kauflandu su bili prisutni gospodin Plazonić, gospodin Žeravica i on, te u razgovarali o poslu i o tom lokalima. Gospodin Žeravica je iznosio probleme vezano za lokal i najam tog lokala, plaćanje režija, napuštanje lokala od zakupaca i slično. Tada je gospodin Žeravica iznio da bi nešto promijenio jer samo ima problema sa tim lokalima. Kada su se razišli, nakon dva tri dana je bio ponovno u društvu gospodina Plazonić, da bi mu gospodin Plazonić u nekakvom razgovoru rekao zašto ne proba dogovoriti sa Žeravicom i ući u najam tog prostora, na što mu je odgovorio da ga ne zanima najam s obzirom da se radi o kvartovskom lokalima, koji nema naročitu posjećenost, te je čudnog izgleda dugačak i uzak. Smatrao je da se to isplati držati samo vlasniku lokala, budući je probao držati najam tog lokala 2003. godine. Nakon nekoliko dana javio mu se gospodin Plazonić da li bi htio popričati sa gospodinom Žeravicom, te su se ponovno našli u Kauflandu, popričao je sa tuženikom i rekao da ga zanima samo opcija vlasništvo. Tom razgovoru je bio prisutan i gospodin Plazonić. Misli da je tada bio i šogor gospodina Žeravice, prisutan gospodin Bojčić, ali nije siguran. Razgovarali su o kupoprodaji tog lokala, te kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 200.000,00 kuna. Sutradan su se ponovno našli u Kauflandu, popričali i dogovorili se da se realizira prodaja lokala. Dogovoreno je da on sutradan isplati 200.000,00 kuna, te je dogovoreno da stupi u posjed odmah po isplati kupoprodajne cijene. Gospodin Žeravica kao prodavatelj poslovnog prostora je trebao u roku od 2 mjeseca ishodovati svu potrebnu dokumentaciju da se lokal može prepisati na njega. Tada nije ni znao što je sve potrebno vezano za ishođenje dokumentacije u svezi predmetnog lokala. Prije ovog dogovora nije išao u zemljišne knjige provjeriti vlasništvo lokala. Tuženik je rekao da to nije regulirano, ali da će on to riješiti. Garancija za sve to mu je bio gospodin Stjepan Plazonić koji ih je upoznao i rekao da on garantira za gospodina Žeravicu i da ne smatra da će biti nekakvih problema, te da će gospodin Žeravica ispoštovati dogovor. Napominje da je njegov brat bio zaručnik kćerke Stjepana Plazonić i nije bilo razloga da ne vjeruje, te je smatrao da Stjepan ne bi bio kontra njegovog brata. Sutradan su se našli, sjeća se da je bio neradni dan, misli 1. maj. i tada su izrealizirali kupoprodaju u smislu njegove obaveze plaćanja kupoprodajne cijene. Isplatio je tuženiku na ruke u kući Dragana Bojčić iznos od 200.000,00 kuna. Tome su bili prisutni osim njega i tuženika, Dragan Bojčić, supruga od Dragana, Brankova sestra, Bojana Bojčić, bio je prisutan moj brat Tomislav Korman i Hrvoje Valenteković, uposlenik u njegovoj firmi Mens Korman d.o.o. Novac u iznosu od 200.000,00 kuna je imao od prodaje nekretnine na otoku Ugljen. Taj novac su njegovi roditelji držali u kući, a o tome bi mogao dostaviti poreznu dokumentaciju s napomenom da je njegova imovina bila i predmetom provjere Porezne uprave i Uskoka. Sjeća se da je bio neradni dan, te je bilo rečeno da će se potvrda o isplati kupoprodajne cijene naknadno sačiniti. Njemu to nije bilo ništa neobično, jer je on u svojim

poslovnim odnosima znao funkcionirati na principu povjerenja i gotovine. 200.000,00 kuna je koliko se sjeća bila protuvrijednost 30.000,00 eura odnosno nešto malo manje od 30.000,00 eura. Prije toga je radio u Njemačkoj i može reći da tamo je usmeni dogovor kao pisani ugovor uz prisustvo svjedoka. Napominje da on i dan danas tako funkcionira, te ako ima nekakav dogovor u prisutnosti svjedoka smatra ga relevantnim. Pisani ugovor je trebao biti sačinjen kada se ishoduje sva potrebna dokumentacija. Nakon isplate kupoprodajne cijene on i gospodin Žeravica su otišli u lokal. U lokalu je bila gospođa Tatjana Harča njezin prijatelj Tiho koji su bili u zakupu tog lokala. Tada je gospodin Žeravica im rekao da je došlo do promjene vlasništva i da dalje sve dogovaraju s njim. Tada je sa gospođom Tatjanom dogovorio raskid njihovog ugovora o zakupu i na rok za iseljenje od 3 mjeseca do 01. kolovoza 2006. godine. Nije dobio ključeve s obzirom da je Tatjana Harča bila u zakupu, a ključeve nije imao ni tuženik. Taj dan je gospodin Žeravica otišao za Njemačku. Nakon 01. kolovoza 2006. godine nastali su problemi, s napomenom da je par dana prije 01. kolovoza lokal bio zatvoren i zakupac je praznio lokal od svojih stvari. Nakon toga je pokušao nazvati gospođu Tatjanu koja mu se nije javljala na telefon. Bio je dogovor sa gospođom Tatjanom da donese dokaze da je podmirila sve obaveze za navedeni lokal, koja nije ispoštovala taj dogovor. U HEP-u je zatekao stanje duga električne energije nešto preko 4.500,00 kuna, za grijanje oko nekih 10.000,00 eura. Te režije su se kod dobavljača vodile na gospodina Branka Žeravicu. Dug za vodu je bio koliko se sjećam 11.000,00 kuna. U međuvremenu da bi mogao doći do svih podataka vezano za lokal je sklopljen formalno ugovor o zakupu između gospodina Branka Žeravice kao zakupodavca i moje firme Mens Korman, s obzirom da gdje god dođe mora imati nekakav papir. 10. kolovoza 2006. godine saznao je da dotadašnji zakupci iseljavaju iz lokala, te je s bratom došao na adresu lokala, pitao zakupce za stanje dugova, te su obećali da će podmiriti dugove u roku od par dana, da dio duga mora podmiriti raniji zakupac Zoran Cvijanović, te mu predali ključ i napustili prostor. U međuvremenu je bio u kontaktu sa gospodinom Žeravicom, te je obavljao nekakve radove na kući njegove sestre Bojane. Tuženiku je rekao za te dugove za lokal i znao je da je preuzeo ključ lokala. Rekao mu je da proba pritiskati bivše zakupce da to podmire, te je čak gospodin Bojčić išao sa njim dva puta kod tih zakupaca. Pitao je tuženika da li je ishodio dokumentaciju ali nije bila ishodena, te ga je on zamolio da ja ode ishoditi dokumentaciju tako da se obratio i sudskom vještaku jer je bilo potrebno provesti etažiranje i platio za njegov rad 500,00 eura. Gospodin Žeravica ga je uputio na sudskog vještaka, a oni su prethodno sve dogovorili. Lokal je adaptirao iznutra. Tuženik nije dostavljao dokumentaciju za lokal. Na njegove upite tuženiku odgovarao je da je administracija spora i da on pošto ima ugovor o zakupu za taj lokal, da na temelju tog ugovora otvori lokal, odnosno da ishodi minimalne tehničke uvjete da bi mogao poslovati u tom lokalu. Ishodio je minimalne tehničke uvjete na ime Mens Korman d.o.o. Kompletan lokal je adaptirao i uložio oko 115 do 120.000,00 kuna. Cijelu jesen se pokušavalo riješiti pitanje dugova vezano za režije prethodnog zakupca koji su premašivali iznos od nekih 100.000,00 kuna. Na koncu je on osobno platio te dugove za režije za lokal. Firma Mens Korman otvorila je kafić u navedenom lokalu u veljači 2007, te je poslovala u tom lokalu do 2014. godine. Napominje da na prvi dan otvaranja lokala su došli sudski ovršitelji vezano za dug Zavoda za stanovanje za pričuvu koja je bila 50- tak kuna mjesečno, ali ukupan dug je bio nekih 9.800,00 kuna i htjeli su zapečatiti lokal firme Mens Korman. Tada se dogovorio sa sudskim ovršiteljem da će on podmiriti dug za 7 dana, koji dug je i

podmirio. Firma je počela raditi u lokalu, ali je tražio regres za podmirene dugove od gospodina Žeravice koji mu to nije regresirao. Nije ga tužio jer mu je stalno davao obećanja da će to riješiti i da će sva dokumentacija biti riješena. Krajem 2007. godine mu se tuženik prestao javljati i početkom 2008. je dobio tužbu, odnosno tvrtka je dobila tužbu za iseljenje i tada je pokušao kontaktirati sa gospodinom Žeravica ali bezuspješno. Gospodin Žeravica ga je uputio na odvjetnika gospodina Eror s kojim je obavio u dva navrata razgovor, ali je on zastupao tuženika. Gospodin Žeravica je tužio njegovu tvrtku za iseljenje iz lokala. U toj tužbi je naveo da se nije plaćala zakupnina, koja je zapravo formalno bila ugovorena s napomenom da firma Mens Korman nije trebala gospodinu Žeravici plaćati zakupninu. To je bio formalni ugovor a ne stvarni, a to je vidljivo iz toga što nije bio ugovoren način plaćanja, odnosno nije naveden račun na koji treba plaćati, s napomenom da kod pravnog subjekta mora biti naveden račun. Napominje da je tuženik s njim prekinuo kontakt. Taj postupak kod suda je trajao i on je završen, te su u tom postupku pokušali postaviti protutužbu koja je odbačena. Sutkinja Rotim ih je uputila da pokrenu posebnu parnicu, te je 2009. godine pokrenuo ovaj parnični postupak, dostavljaju tužbu sa prijedlogom za prekidom onog postupka do okončanja ovog postupka s obzirom da je ovo postupak radi priznanja vlasništva. Gospodin Žeravica je znao za trajanje ovoga postupka, kao i sudac u tom predmetu, te je o tome i raspravljano. Napominje da u ovom parničnom predmetu je bila pravomoćna i ovršna presuda zbog ogluhe, bio je prijedlog za ponavljanje postupka, bio je prijedlog tuženika koji je usvojen, sudac Liščić je ukinuo klauzulu pravomoćnosti i ovršnosti i počeo ponovno voditi postupak, tj. može reći da je tu bilo puno procesnih stvari. Tražio je dva puta ponavljanje postupka koje sud uopće nije razmatrao, te smatra da su pogrešno računali rokove. Tijekom trajanja ovoga postupka sjeća se da ga je nazvao gospodin Plazonić, te pitao da li bi htio se naći sa gospodinom Žeravicom da probaju riješiti probleme, s napomenom da je on prije toga stalno pokušavao doći u kontakt sa gospodinom Žeravicom da razgovaraju. Sjeća se da su se našli u hotelu Milenium, razgovarali su tuženik i on, ali nije bilo nikakvog dogovora. Ostali su nevraćeni dugovi. Nije upisao svoje vlasništvo na lokalu. Nije sklopljen pisani ugovor o kupoprodaji. Firma Mens Korman je izašla iz zakupa poslovnog prostora 2010. godine, te je on kao fizička osoba i vlasnik tog lokala otkazao ugovor o zakupu firmi Mens Korman i sklopio novi ugovor o zakupu s Mens Korman grupa d.o.o. koja je ušla u posjed lokala i počela sa poslovnom djelatnošću nakon što je ishodovala sve potrebne dozvole za rad u tom lokalu, a također je obavljala ugostiteljsku djelatnost. Gospodin Žeravica je tužio tvrtku Mens Korman d.o.o. radi iseljenja iz lokala. Kada je 2010. godine bila djelomična presuda kod sutkinje Rotim, on je 2011. pokrenuo ovršni postupak protiv Mens Korman d.o.o. za iseljenje, budući je imao pravomoćnu presudu. Mens Korman d.o.o. je izašao ranije iz poslovnog prostora 6mj prije donošenja rješenja o ovrsi, a ovršni sud u Osijeku je nastavio ovršni postupak protiv firme Mens Korman grupa d.o.o. iako nije postojala ovršna isprava protiv Mens Korman grupa d.o.o.. Bio je vlasnik tvrtke Mens Korman d.o.o. koja je ugašena, a vlasnik Mens Korman grupa d.o.o. je njegov brat Tomislav Korman. Mens Korman d.o.o. je ugašena 2013. godine, a ovrha za iseljenje je provedena 2014. godine. Tuženik se upisao 2016. godine, kao vlasnik na lokalu koji je predmet ovoga spora. Tvrdi da je upisan na nezakonit način, na temelju tabularne isprave koja nije ovjerena. Tuženik nema kupoprodajni ugovor sa tadašnjim SIZ-om za predmetni poslovni prostor već kopiju predugovora. Ako nema tuženik ugovor kako će ga on imati. Tu se radilo o klasičnoj prijevari jer tuženik nije imao valjanju ispravu za upis.

Protiv tuženika je podnio kaznenu prijavu za kazneno djelo prijevare, ne može se točno sjetiti koje godine. Ta kaznena prijava nije još riješena. Tužitelj je izjavio da je tuženik imao predugovor na 20,14 m kvadratnih, a stvarna kvadratura lokala je 44,28 m². Tu površinu je povećao tuženik na način da je prisvojio gradski prostor. Kada su dogovarali kupoprodaju tuženik i on su dogovorili kupoprodaju od 44,28 m²., te je tu nastao problem jer se u predugovoru vodilo samo 20,00 kvadrata, a zapravo je nedostajalo 24,00 m². Gospodin Žeravica se zbog toga nije mogao upisati kao vlasnik lokala. Krajem 2016. ili 2017. godine Zavod za stanovanje po tadašnjem direktoru Mati Radeljić je izradio tabularnu ispravu, nakon čega je bio na razgovoru kod gospodina Radeljić, isti provjerava cjelokupnu dokumentaciju, te ne odlazi potpisati tabularnu ispravu sa tuženikom kod javnog bilježnika. Takova neovjerena tabularna isprava je provedena u zemljišnoj knjizi odnosno u knjizi položenih ugovora. Na temelju takove tabularne isprave tuženik je upisan u zemljišnoj knjizi s napomenom da nema kupoprodajni ugovor odnosno nema nikakav dokument a niti dokaz da je isplatio kupoprodajnu cijenu. Tvrdi da se radi o nezakonitom upisu vlasništva tuženika u zemljišnoj knjizi na poslovnom prostoru. Ističe da nije mogao sklopiti kupoprodajni ugovor sa tuženikom jer je vlasnik tih 24,00 kvadrata Grad Osijek. Nakon što se upisao u zemljišne knjige tuženik je izbjegavao bilo kakav kontakt s njim, a naknadno je pribavljena ovjerena tabularna isprava od Zavoda za stanovanje na traženje punomoćnika tuženika. Pokrenuo je parnični postupak, odnosno tvrtka Mens Korman grupa d.o.o. protiv Općinskog suda u Osijeku za naknadu štete, jer je nezakonito izbačena iz tog poslovnog prostora. Podnio je kaznenu prijavu vezano za prijevaru koju je protiv njega počinio gospodin Žeravica a vezano za ovaj lokal. Na predmetnom lokal 2014. godine nije bio nitko upisan kao vlasnik. Tuženik nije Mens Korman pozivao na plaćanje zakupnine za lokal, a niti njega osobno. Tuženik mu nije otkazao fiktivni ugovor o zakupu. Ne drži ključeve lokala, s obzirom kada je provedena ovrha nad firmom tuženik je promijenio bravu na lokal. Napominje da je sva oprema firme Mens Korman grupa ostala u tom lokal. Ima saznanje da je većina te opreme rasprodana, te je zbog toga tvrtka Mens Korman grupa d.o.o. tražila naknadu štete. Tuženik mu je prijetio nakon ročišta kod suda kod sutkinje Sušilović, da će to biti sve riješeno u njegovu korist i da je njezin brat šef Uskoka, te da je njegov punomoćnik dogovorio sa sutkinjom. 2003. godine nije bilo pisanog ugovora. Gospodin Žeravica je potpisao ugovor za Zdravkom Tomincem koji je bio partner u drugom lokal, odnosno potpisao ugovor sa njegovom firmom, na temelju tog ugovora pokušao je poslovati u kafiću Avanti. Tužitelj je bio odgovorna osoba u tvrtki Zdravka Tominca Mons Commerce, a imao je ugovor o partnerstvu sa Tomincem, tj. bio je jedan od punopravnih suvlasnika tvrtke. Na pitanje punomoćnika tuženika zašto pokazuje interes za navedeni lokal 2006. godine, ako je prethodno prestao sa poslovanjem u lokal koristeći ga 3 godine ranije zbog gubitka, tužitelj je izjavio da je rekao da nije bilo isplativo poslovati a ne da je bio gubitak, te je naglasio da je taj lokal isplativo držati jedino vlasniku, te pristaje ući isključivo samo kao vlasnik. Želi pojasniti da kao vlasnik tvrtke može dozvoliti tvrtki da uloži u poslovni prostor kroz dugogodišnje poslovanje i da to knjiži kao rashode, a inače ne može. Ulaganje u taj poslovni prostor, je izvršio on osobno kao fizička osoba. Ugovor o zakupu je sklopio zato da bi mogao podmiriti dugove Branka Žeravice za lokal jer drugačije nije mogao dobiti njegove podatke radi stanja režija. To je bio fiktivni ugovor koji je potpisao Dragan Bojčić dok ga nije potpisao tuženik. Na pitanje punomoćnika tuženika da li ako tvrdi da je ugovor o zakupu bio fiktivan da li je prikrivao neki drugi ugovor, tužitelj je

izjavio da nije. Isključivo je taj ugovor bio u svrhu koju je izjavio. Na pitanje punomoćnika tuženika zašto je potpisao ugovor o zakupu poslovnog prostora i obavezao se plaćati zakupninu i da je preuzeo inventar lokala, tužitelj je izjavio da mu je bilo bitno da pokuša amortizirati sve troškove koji su nastali, da mu je gospodin Bojčić donio ugovor koji je po sadržaju bio identičan ugovoru koji je bio sklopljen sa Tatjanom Harča, te je bio samo u svrhu ishodovanja podataka za režije. Stvarni ugovor o kupoprodaji je tek trebao biti potpisan. Na pitanje punomoćnika tuženika zašto nije napravio predugovor, tužitelj je izjavio da je na to pitanje već iskazivao. Bio je Prvi maj, imao je nekoliko osoba kao svjedoka da je dao novce tuženiku. Smatra da punomoćnik tuženika hoće da ga izmanipulira. Gospodina Dragana Bojčić je upoznao kada je došao sa Brankom Žeravica, a o tome je također iskazivao, srela su se tijekom tih pregovora. Obavljao je poslove na kući gospodina Bojčić, koji radovi su bili poslije ovog dogovora o kupoprodaji sa tuženikom. Na pitanje punomoćnika tuženika da li je o ovom poslovnom odnosu već davao izjavu kod suda i da li se sjeća kada je to bilo, izjavio je da je to bilo kod suca Rotim na čije je zapisnike prigovarao, budući njegov iskaz nije izašao u cijelosti kako je izjavljivao, što može dokazati i audio zapisom. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li je ikada sa tuženikom napravio bilo kakav obračun izjavljuje da nije, pokušao je ali tuženik nije imao potrebu. Slao mu je i sms poruke u svezi toga. Na pitanje punomoćnika tuženika da li je u svezi tih potraživanja ikada pokrenuo ikakav sudskih postupak protiv gospodina Žeravice izjavio je da nije ali je istakao te između ostaloga i u ovome postupku da postoje ta potraživanja. Ne može se točno sjetiti ali misli da je u ovršnom postupku pokušao protu-ovrhu. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li je ikada provedeno vještačenje međusobnih potraživanja u parnici u kojoj je tuženik tužio njegovu tvrtku izjavio je da nije. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li mu je tuženik ikada predlagao ili dostavljao raskid ugovora o kupoprodaji predmetnog lokala tužitelj je izjavio da nije (stranica 391-398 spisa).

26. Tuženik Branko Žeravica, izjavio je saslušan u svojstvu stranke da je igrao za NK Osijek od 1981.-1988. i navedeni klub mu je pokušao riješiti egzistenciju, te mu je klub pomogao da kupi poslovni prostor u Murskoj ulici po povoljnoj cijeni, u posjed kojeg je stupio, te lokal iznajmljivao kada je kasnije otišao u inozemstvo. Imao je probleme sa zakupcima poslovnog prostora vezano za plaćanje i htio je da ima dobrog i kulturnog zakupca. Sa tuženikom ga upoznao rođak Zvonko Plazonić iz Bapske. Zvonko je oženio kćer Josipa Kormana. Plazonić je rekao s obzirom da su rođaci da poznaje jednog momka sa kojim živi njegova kćer, da li bi on htio njemu iznajmiti lokal. Josipu Korman je iznajmio lokal. Sjeća se da su rekli da radi u lokalima par mjeseci pa će se dogovoriti a ako ne ide da prekidaju. Tužitelj je nakon par mjeseci rekao da je uložio u neke popravke u lokalima da mu treba nešto vremena i tako je produžavao sve do suda. Nikada nije sklopio ugovor o kupoprodaji sa tužiteljem, ima svoju djecu. Tužitelj mu nije isplatio iznos od 200.000,00 kuna na ruke, te odakle Josipu Korman taj novac. Dao mu je u lokal da uđe bez čega, da mu ne plaća već da spasi svoju egzistenciju i svoje obitelji. Na pitanje tuženiku da li je Josip Korman ikada tražio od njega da sklopi ugovor o kupoprodaji ili da mu izda priznanicu o isplati iznosa od 200.000,00 kuna, tuženik je izjavio da nije. Tuženik je izjavio da je na sudu pokazao ugovor o kupoprodaji koji je sam tužitelj napisao i sam potpisao. Ne može sjetiti kada se uknjižio kao vlasnik. Nije imao ugovor sa firmom Mens Korman, već je imao sklopljen ugovor sa Josipom. Cijelo vrijeme tijekom 20 godina plaćao je struju i grijanje, koji troškovi su ostali iza

tužitelja. Kasnije je promijenio bravu na tom lokalu. Na pitanje tuženiku da li je tužitelj protiv njega podnosio kaznenu prijavu, vezano za isplatu iznosa od 200.000,00 kuna, tuženik izjavljuje da misli da nema toliko zloće u njemu da bi mogao tu prijavu podnijeti, ako mu nije dao taj novac. Tvrdi da nije primio 200.000,00 kuna od tuženika i zašto on sada u ovim godinama mora dolaziti na sud zbog toga, a živi 500 km daleko od Osijeka. 20 godina traje da bi on nešto svoje dokazao. Na decidirani upit tuženik je izjavio da nije prodao nikakvu nekretninu Josipu Korman. Pomagao je njegovoj kćerci i njegovoj obitelji kada su bili u krizi novčano. Nije u zavadi sa tužiteljem. Želio bi da se ovaj spor riješi. Na pitanje punomoćnika tužitelja po kojoj cijeni je kupio lokal, tuženik je izjavio da ne zna, da je tada igrao nogomet, klub mu je nešto pomogao, a i on je sam nešto uložio. Lokal je sredio, okrećio i da u njemu bude lijepo. U lokalu je bio njegov kafić, a to je bilo u vrijeme kada je igrao nogomet. Misli da je radio preko neke tvrtke ne može se sjetiti. S obzirom da nije bio u Osijeku, bilo je troškova za kafić te ga je zatvorio, te je odlazio u inozemstvo. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li je tijekom ovog postupka nudio prodaju lokala i ako jeste po kojoj cijeni, tuženik je izjavio da nudi ga na prodaju, ali ne može ga prodati dok sud ne donese presudu, osim toga lokal je devastiran i u lošem stanju. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li se nalazio sa tužiteljem u Kauflandu, izjavio je da su sjedili u Kauflandu, popili piće i pričali ko ljudi. Josip Korman je bio u teškoj situaciji i pomogao mu je koliko je mogao. Nije tražio potvrdu za to i ne bi od sramote jer je htio pomoći. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li su se nalazili kod šogora Bojčića, tuženik je izjavio da jesu da su pili prijateljski i častili se. Tamo nisu ništa poslovno dogovarali. Ima svog sina i svoju djecu. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li se našao sa tužiteljem u hotelu Milenium, tuženik je izjavio da ne zna, te potom izjavio da misli da jeste. Tamo su se našli da sjede, bio je zet od njegovog rođaka i htio je da Josipu pomogne za kruh, bili su obitelj, tako smatra ljude koje susreće. Kada je kupovao, NK Osijek i on tj. Branko Žeravica su sklopili ugovor sa vlasnikom. Vlasnik je bio Grad Osijek. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li je ikada napravio ikakav obračun sa gospodinom Korman, izjavio je da misli da nikakav obračun nisu pravili. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li ga je pitao koliko mu je dužan za režije i troškove, tuženik je izjavio da ne vidi razloga da bi ga pitao što mu je dužan, kad mu je dao kruh time što radi u lokalu a ne plaća mjesečnu najamninu. Nakon izvjesnog vremena je tražio od tužitelja da plaća, a tužitelj mu je rekao da je on uređivao lokal te fasadu, a nakon toga je dobio papir od tužitelja da je kupio lokal, taj ugovor je potpisao umjesto njega tužitelj. Kao vlasnik na lokalu se upisao kasnije, jer se čekalo da se zgrada uknjiži. Na pitanje punomoćnika tužitelja tko je za njega proveo uknjižavanje, izjavio je da misli da je to bio njegov šogor Dragan Bojčić i njegova sestra Bojana, rekao im je da idu kod odvjetnika i da to riješe. Tuženik je izjavio da je tužitelj napisao izjavu da je prodao lokal da je cijena 50.000,00 eura i potpisao njega tj. Branka Žeravicu. Odnosno ne sjeća se sada koji iznos novca je naveden. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li je ikada bilo kakav ugovor otkazivao gospodinu Korman ili raskidao s njime ugovor, tuženik je izjavio da misli da je napravio neke ugovore, jer se tužitelj nije htio iseliti, nisu plaćane ni voda, ni struja ni grijanje, a sve je dolazilo na ime Branka Žeravica. Na pitanje tužitelja na koga su glasile režije do deložacije 15. travnja 2014., tuženik je izjavio da misli da su režije bile na tužitelja, sada on plaća režije i režije glase na njega. Na pitanje tuženiku što je konkretno pomogao tužitelju, tuženik je izjavio da je dovoljno da je bio s njime u društvu, tužitelj ga je molio da uđe u lokal jer nije imao kruha, dao mu je da radi par mjeseci besplatno, ako mu bude išao posao

da će napraviti ugovor papirnato, te godina za godinu došli su do današnjeg dana. Za tužitelja u to vrijeme je znao da je bio vrijedan i da je bio korektan momak, zna da je imao firmu, te ljude sa kojima je bio. Na pitanje tužitelja da li je njegova firma dobro radila, kako mu je onda trebalo za kruh, tužitelj je izjavio kako je onda moguće da je dobio ugovor sa žigovima od odvjetnika da Branko Žeravica prodaje lokal. Na pitanje tužitelja zašto je lokal bio zatvoren od 8.mjeseca 2006. do 02 mjeseca 2007 godine, tuženik je izjavio da su se dogovorili njih dvojica da tužitelj sredi lokal, a to mu neće ići u mjesečni najam. Vidio je da je u lokalu tuženik nešto malo sređivao a kad je pitao da naprave ugovor, rekao mu je da je uložio puno novaca i da neće plaćati najam, te do današnjeg dana najam nije plaćen. Na pitanje tužitelja tuženiku da navede što je konkretno tužitelj uložio u lokal, tuženik je izjavio da je tužitelj uložio i 100.000,00 eura nema pravo da ode na sud i da prepíše na svoje ime lokal. Bilo je dugova kada je ušao tužitelj u lokal koje je platio tužitelj, to je zato da ne plaća dva do tri mjeseca najam. Ne može reći koliko je bilo režija. Gospodin Bojčić je imao sve ovlasti što se tiče lokala, a to je plaćanje računa, struje, vode grijanja ali nije imao ovlasti bez njega prodati lokal(stranica 398-404 spisa).

27.Svjedok Tomislav Korman, je izjavio da je tužitelj njegov rođeni brat s kojim je u dobrim odnosima. Zna da je njegov brat Josip Korman kupio poslovni prostor 2006. godine u Murskoj ulici 6 u Osijeku od Branka Žeravice, za iznos od 200.000,00 kuna. Poznato mu je da je njegov brat išao sa Stjepanom Plazonić na pregovore sa tuženikom. On nije osobno prisustvovao tim pregovorima. To mu je poznato iz pričanja brata Josipa Korman. Brat mu je rekao da su se dogovorili da brat kupuje lokal. Koliko se sjeća u posjedu tog lokala je bio neki Tihomir i još jedna gospođa čije ime i prezime ne zna. Poznato mu je da je Josip išao sa Brankom Žeravicom u lokal i da je Branko rekao da je Josip novi vlasnik i da Tihomir i ta gospođa sve dalje dogovaraju sa Josipom. Nije tome bio osobno prisutan, a saznanja o tome ima od Josipa. Bio je prisutan u kući Brankove sestre na Jugu I u Osijeku, kada je Josip Branku dao iznos od 200.000,00 kuna. Te novce je brojao Branko. Bili su prisutni on, Josip, Hrvoje Valenteković, Branko Žeravica, ne zna da li je bio prisutan Brankov Šogor tada. Tamo ih je pozvao Branko. Misli da tada nije sačinjena pisana potvrda jer se Branko žurio u Njemačku. Njih dvojica su se tada dogovorili da kada se Branko vrati iz Njemačke i kada izađu iz lokala da će se napraviti ugovor. Zbog proteka vremena ne može se više sjetiti detalja tog događaja. kolovoza 2006. godine njegov brat je ušao u posjed tog lokala. Dogovor njegovog brata i Branka Žeravice je bio krajem 4, početkom 5 mjeseca 2006. godine. Osobe koje su bile u posjedu tog lokala u početku nisu htjele izaći van, a kada su ušli u lokal nije bilo struje, niti grijanja. Sve je bilo pogašeno, misli da je jedino bila uključena voda. Ključeve njegovom bratu su predali osobe koje su bile u tom lokalu. Poznato mu je da je Josip platio sve dugove za lokal. Između Branka i Josipa nije riješen papir o vlasništvu zato što niti gospodin Branko nema svu dokumentaciju za taj lokal. Branko i Josip su u nikakvim odnosima zbog tog lokala. U kakvim su ranije bili odnosima, ne zna. Stjepan Plazonić, je otac njegove bivše djevojke. Njegov nadimak je Zvonko. Kada je u posjed ušao Josip, uredio je lokal s obzirom da je bio u katastrofa stanju. Na pitanje da se precizno izjasni da li je lokal uredio tužitelj ili njegova firma, svjedok je izjavio da je lokal uredio tužitelj. Izjavio je da glede inventara odnosno namještaja, u lokalu je bilo nešto sitno. Pomagao je bratu u uređenju lokala. Odbijala se žbuka sa zidova, radili su se novi wc-i s obzirom da je bio jedan wc, a za ugostiteljsku djelatnost moraju biti dva wc-a. Rađena je nova

struja, voda, novi podovi, mijenjanja je stolarija, ulazna vrata, klima, ventilacija. Kompletan lokal je renoviran. Ne zna točno koliko je utrošeno sredstava za navedeno, ali može reći da je utrošeno jako puno sredstava. Njegov brat je imao tvrtku Mens Korman, koja tvrtka je držala kafić u tom lokalalu. Tvrtka Mens Korman je sklopila formalno ugovor o najmu sa Brankom Žeravica dok se ne riješe papiri za vlasništvo lokala. Branko je prodao cijeli lokal iako je dio lokala pripadao Gradu. To je saznao iz papira koje mu je predočio Josip. Obnovu lokala i troškove lokala je plaćao Josip Korman. Ne zna da li je Mens Korman grupa plaćala najam lokala. Postojala je firma Mans Korman d.o.o. i firma Mens Korman grupa. On je vlasnik firme Mens Korman grupa. U najmu su bile obje firme, a firma Mens Korman Grupa je potpisala ugovor sa Josipom Kormanom. Kupoprodajna cijena lokala je bila 200.000,00 kuna. To je novac Josipa Kormana. Hrvoje Valenteković je njihov prijatelj iz djetinjstva, te je bio djelatnik kod Josipa. Na pitanje svjedoku odakle Josipu Kormanu 200.000,00 kuna svjedok je izjavio da su mu pomogli roditelji. Imali su zemljište na moru koje su prodali, a osim toga rade cijeli život. Roditelji su pomogli Josipu. Na pitanje tužitelja da li mu je poznato da ga je Miroslav Nevistić vodio negdje i radi čega, svjedok je izjavio da mu je poznato, jer su sjedili zajedno sa Miroslavom Nevistićem kada je Miroslav Nevistić rekao Josipu da ga vodi kod jednog prijatelja tj. kod odvjetnika gospodina Šuper, da vidi dokumentaciju za spor između gospodina Josipa Korman i Branka Žeravica. On nije išao s njima kod gospodina Šuper ali zna da su oni išli (stranica 407-410 spisa).

28. Svjedok Stjepan Plazonić, izjavio je saslušan kod suda da su tužitelj i on prijatelji unazad 20-tak godina. Sa gospodinom Brankom Žeravica išao je u školu u Bapskoj i daljnji su rođaci, Nije u zavadi sa Brankom Žeravicom. S njim je u prijateljskim odnosima. Sa Brankom Žeravicom se posjećivao i zajedno su odlazili kod njegove sestre Bojane u Osijek s obzirom da je njihova majka živjela u Bapskoj i slala njezinoj djeci novac u pakete. Zna za postojanje lokala ali sad ne može točno sjetiti na kojoj je adresi taj lokal i zna po priči da je to bio lokal gospodina Branka Žeravica. Sjeća se da 2006. godine je imao srčani udar u 7 mj. i kada je izašao iz bolnice je išao u taj lokal. Prije nego je imao srčani udar, bio je u razgovoru sa gospodinom Josipom Korman nakon utakmice Osijek-Hajduk i tom prilikom ga je gospodin Josip Korman ga pitao čiji je to lokal, rekao je da je to lokal od njegovog i kada njegov rođak bude došao iz Njemačke u Osijek da će ih ja spojiti i povezati da povedu razgovor u vezi tog lokala jer je Josip izrazio želju da bi ušao u posao u vezi tog lokala. Nakon toga je imao srčani udar i po izlasku iz bolnice je išao u taj lokal, te nakon što sam se regenerirao i oporavio, došao u lokal i zatekao lokal u tada već kompletno renoviranju. Renovirala je obitelj Korman. Lokal je bio u potpuno drugačijem stanju nego što ga je vidio ranije. Napominje da je prije toga gospodinu Branku rekao da Josip želi ući u taj lokal i da želi napraviti poslovni biznis gdje bi oni kasnije dogovorili suradnju. Nije saznao detalje njihovog dogovora, s obzirom da je Branko bio u Njemačkoj, a dio dogovora je saznao od obitelji Korman kada je vidio tu totalnu renovaciju lokala. Josip Korman mu je rekao da se sve dogovorio sa Brankom Žeravica, preneseno mu je da će dogovor biti finaliziran na način da li će to biti mjesečna naknada umanjena za radove ili u konačnici otkup cijelog lokala gdje bi obitelj Korman postala vlasnik. To mu je rekao i gospodin Josip a rekao mu je i gospodin Žeravica, kada je povremeno dolazio kod svoje majke u Bapsku pa smo se povremeno sastajali. Rekao mu je da Josip želi od mene to kupiti. Sjeća se da je Branko izrekao jednu rečenicu koja ga je frapirala, a rekao je " tu nije puno

uloženo, tu su promijenjene dvije sijalice i obojan lokal" na što mu je on rekao da je to apsolutno netočno jer su ljudi jako puno investirali u uređenje lokala. Josip mu je u razgovoru rekao da se tu vuče gomila dugova za lokal, on tada uskače i u štedno kreditnoj zadruzi diže kredit i ljudima daje tj. obitelji Korman da oni zatvore sve dugove za lokal. Na pitanje svjedoku zašto je imao obavezu da im pomogne, svjedok je izjavio da zato što smatra da je to korektno. Uvažavajući dogovor Žeravica Korman, kada su ljudi ušli unutra on je htio da se to finalizira. Dao je tužitelju između 50.000,00 i 60.000,00 kuna da se zatvore dugovi za lokal. Obitelj Korman mu je u mjesečnim ratama uredno sve to vraćala. Dalje mu je poznato odnosno može reći da je gospodina Branka vodio u lokal da vidi kako je lokal sređen i uredno funkcionira tj. jednom je s njim bio osobno u lokalu, a druge kontakte koje je imao sa Brankom su imali u selu Bapska. Još dva puta na inzistiranje Josipa i Branka kada je Branko dolazio iz Njemačke posredovao je da se nađu i da se napravi konačni dogovor te da se finalizira oko tog objekta i da se ne vuku repovi Repovi znače da je u više navrata Josip Korman želio i aktualizirao da otkupi lokal, potencirajući da Branko prizna ljudima sve ono što su oni uložili u lokal. Ti razgovori su završili neriješeno, pretpostavljam da je Branko imao neku drugu viziju u vezi cijene lokala, na taj način umanjujući značajna sredstva koja su ljudi uložili u renoviranje lokala. Jednom na selu ga je Branko zamolio da Josip Korman izađe van iz lokala. Na njegovo pitanje Branku kako misli da izađu van zato što su ljudi uložili značajna sredstva u obnovu lokala i da to jednostavno nije dobar način, Branko mu na to ništa nije odgovorio. Šokiralo ga kada je jednom došao kod njegove majke, da ponese djeci od Brankove sestre, tada je i Branko bio sa njim, kada je njegova majka rekla " Sine odvezi me tamo, daj mi 5 l benzina ja ću to sve zapaliti". Branko je naravno to decidirano odbio. Tada se stvorila klima gdje je njegov zet Dragan Bojčić rekao sljedeće, što je bila grozna kvalifikacija i osjećao se pogođen, da je on capo cijele te organizacije i da je to otimanje lokala za njega, da će njegov brat Ivan Plazonić pokriti to papirnato, a da su ljudi samo izvršitelji. Naravno da se osjećao grozno. Ističe da su ovi ljudi a misli na obitelj Korman uložili značajna sredstva u renoviranje tog lokala. Gospodin Žeravica je bio profesionalni sportaš u NK Osijek i zna da je svojim znojem taj lokal zaradio. Sjeća se da on i Branko Žeravica su se još jednom sastali, te se sjeća da je doznao da je Josip Korman morao iseliti iz tog lokala. Osjećao se jako pogođen s obzirom da je uložio jako puno napora da ih uveže da se lokal osposobi da se plate ti dugovi i još jedanput je Branku rekao " Branko oni žele od tebe taj lokal kupiti". On je na to samo odšutio. Tada sam još jedanput spoznao da on nije dovoljno uvažavao taj silan napor i energiju obitelji Korman u ulaganje u taj objekt i stavljanje objekta u fini i pristojan status. Koliko je shvatio Branko Žeravica mu je to zamjerio te su njihovi odnosi zahladili. Poslije gotovo nije bilo nikakvih kontakata, a jednako tako nije više bilo niti kontakata sa obitelji Bojčić. Jedanput mu je Josip Korman rekao da je kupio lokal od Branka Žeravice. 2010. godine je saznao da su se zaista ozbiljni razgovori vodili i da je izvršena isplata, a to je saznao od Josipa Korman, nije mu rekao u kojem iznosu je izvršena isplata, ali je rekao da je izvršena isplata u cijelosti. Te 2006. godine su bar 3 puta razgovarali o preuzimanju lokala. Nakon toga 2006. godine se razbolio te u 8 mjesecu kada je izašao iz bolnice došao je prvi puta i vidio da je lokal potpuno razrovan. Bio je u kontaktu sa Brankom, kada je dolazio iz Njemačke u Bapsku redovno do kraja 2006. godine, jer je poslije smatrao da s obzirom da su ljudi ušli u lokal i renovirali lokal da je to sve riješeno. Branko je uvijek dolazio za Uskrs i Božić te su se nalazili u Bapskoj. Nakon 31.12.2006. godine na trojnoj razini nije više bilo susreta jer je

obitelj Korman ušla u lokal i počela raditi. Nakon 31.12.2006. obitelj Korman ga je malo informirala, a gospodin Žeravica je u više navrata rekao citiram: " neka ljudi rade, to sve što su uložili ćemo riješiti ". Na pitanje punomoćnika tuženika da li mu je gospodin Žeravica ikada rekao da je prodao lokal, svjedok je izjavio da mu je prvo rekla njegova sestra Bojana Bojčić da je lokal prodao, a nakon određenog vremena kada je došao iz Njemačke Branko Žeravica mu je rekao da je posao finaliziran. Nije mu to posebno pojašnjavao. Nakon nekog vremena kada je došao kod majke u Bapsku rekao mu je da tu ima problema oko prodaje lokala i da nije izvršena kupoprodaja. Ja ne znam što je pod tim mislio, pretpostavljam da nije u konačnici uvažio što su ljudi uložili u lokal. Jednom je pitao Josipa da li su sve stavili na papir, a s obzirom na neki dogovor on mu je rekao da je to u zadnjoj pripremi, smatrao je da je to gotova stvar jer se ljudi bave biznisom, a on je odgojen u nekom drugom vremenu gdje je bilo dovoljno da se riječ poštuje. Na pitanje tužitelja da li je krajem 2009. došlo do kakvog trojnog sastanka između njega Branka i tužitelja, svjedok je izjavio da jeste u nekom objektu na Feđe Milića, ne zna kako se objekt zove, preko puta je praonica, sastali su se u večernjim satima i on se nije previše opterećivao razgovorom dvoje ozbiljnih ljudi osim što je vidio kod Josipa veliku želju da se to konačno stavi ad akta i da se to riješi, da konačno lokal bude od obitelji Korman. Sjeća se da je Branko bio lagano neodređen, a Josip Korman je u više navrata želi da se to finalizira i da se završi. On je to također snažno potencirao iz razloga jer je bio spona da se upoznaju i da se taj posao završi i da se skine ta snažna stigma da je on otimač nekog lokala. Niti je bilo pristojno da to uzima od obitelji Žeravice a niti je bilo pristojno da ja to oduzima od obitelji Korman. Misli da je bilo zimsko vrijeme. Sjeća se da je gospodin Korman tada se pojavio sa nekim dokumentom radilo se o nekom ozbiljnom dokumentu i uspio je vidjeti da je u zaglavlju neki sud. Branko Žeravica je bio šokiran kada je vidio taj dokument koji je predočio Korman, to je bilo prije 15 godina. Imao je srčani udar 2006. godine, 2019. godine ugrađene 4 premosnice, te može reći da se sjeća da je u tom trojnom razgovoru gospodin Korman spominjao 200.000,00 kuna u kontekstu objekta tj. lokala. Nije registrirao detalje razgovora (stranica 411 -415 spisa).

29.Svjedokinja Snježana Korman, izjavila je saslušana kod suda da je od 2010. godine u braku sa tužiteljem. Zna da njezin suprug ima problem sa lokalom na Drinskoj ulici odnosno na uglu Drinske i Murske s obzirom da ne može ući u taj lokal. Ne zna točno kako se zove ta mala ulica. Zna da je suprug kupio taj lokal a gospodin Branko Žeravica tvrdi da nije kupio. Zna samo što su pričali, zna da je kupljen lokal i da je plaćen. Prisustvovala je kada su raniji najmoćniji selili iz lokala i kada je Josip preuzeo lokal te kada je trebalo krenuti u renoviranje lokala. Tada kada su raniji najmoćniji selili iz lokala taj lokal je bio rupa bez struje i bez grijanja, a za vodu nije sigurna da li je bilo ili nije. Josip je uređivao lokal, napravio novu struju, novu vodu, šank, obijao žbuku, sve je bilo puno žohara. Renovirao je lokal svojim sredstvima. Kada je to uredio otvorio je lokal i praktički počeo raditi. Ne zna do kada točno je lokal radio, negdje do 2014. godine. Ne zna zašto je lokal prestao raditi jer suprug i ona u to vrijeme nisu bili u dobrim odnosima, te ne može tvrditi što se događalo. Sjeća se da je par puta u lokal dolazio gospodin Žeravica kao bivši vlasnik i njegova sestra i njezin muž. Ne može se sada točno sjetiti kako se zovu jer je to davno bilo. Sjeća se da su oni došli na kavu normalno, popili kavu kao i svi ostali gosti, te koliko zna nije ništa bilo sporno. Njezin suprug je bio srednjeg imovnog stanja. Sjeća se da je njezin suprug posuđivao novac da bi opremio lokal i da bi počeo raditi. Tada je

suprug imao firmu zvala se Mens Korman. Na pitanje punomoćnika tužitelja da li je vezano za taj lokal razgovarala sa Bojanom Bojčić, svjedokinja je izjavila da su pričale i žena je rekla da su sretni što su se riješili svega i da je to samo problem. Pričali su da su od ranijeg zakupca skupljali najamninu. Da je lokal bio zapušten ima neposrednih saznanja jer je tamo bila sa suprugom taj dan kada su raniji zakupodavci iseljavali iz lokala, te je tada vidjela lokal u strašnom stanju. Nekoliko mjeseci je pomagala u čišćenju tog lokala. Raniji zakupoprinci su odnijeli sav inventar. Na pitanje punomoćnika tužitelja glede ranijeg iskaza da su u lokalu postojali u trenutku početka rada nekakav namještaj, šank, ledomat, barske stolice, svjedokinja je izjavila da je Josip nešto sam kupio, a nešto sam napravio. Bilo je jako puno duga za struju i za grijanje, što je platio Josip jer se nije moglo početi raditi dok se ne plate dugovi. Raniji zakupoprinci su dali ključeve Josipu. Sa gospođom Bojčić je razgovarala dok se renovirao lokal ili su tada počeli raditi. Ključeve je predao bivši najmoprimac te su bili prisutni Josip i ona, te ne može se točno sjetiti misli da je bio prisutan Tomislav Korman. Bivši najmoprimac ne zna kako se preziva, ona ga zna kao Tihu. Na pitanje tužitelja da li joj je poznato kada je došlo do raskida između Žeravice i Tihe, svjedokinja je izjavila da je od Josipa čula da je Žeravica prodao lokal i da su oni morali izaći, te su i raniji najmoprimci to bili spomenuli (stranica 415-417 spisa).

30. Svjedok Slavko Karačić, saslušan kod suda izjavio je da je tužitelj Josip Korman njegov nećak, tj. sin od rođene sestre, s kojim je imao nekakvih nesuglasica vezano za njihove poslovne odnose, ali su u međuvremenu te nesuglasice riješili, te su sada u dobrim odnosima, ali se ne posjećuju. Bio je zaposlen u Gradnji d.d. Osijek na radnom mjestu kalkulant što znači da sam mjerodavan da dajem cijene tj. procjenu ulaganju u neki objekt. Po struci je organizator izvođenja i normiranja radova. Ima završenu srednju stručnu spremu, smjer građevinarstvo. 2006. godine bio je pozvan od Josipa Korman radi izrade elaborata ulaganja u iznajmljeni objekt i to u lokal u Drinskoj ulici, s obzirom da je taj objekt bio u derutnom stanju i što bi trebalo napraviti da taj objekt dođe u funkciju. Josip mu je rekao da je unajmio taj lokal odnosno on (svjedok) misli da ga je unajmio, a sada ne može reći da li je ili nije. Izvršio je uvid u taj lokal i napravio poslije svih izmjera trošak ulaganja koliko je potrebno da ga dovede u funkciju da lokal može raditi. Zna da se radilo o zamjeni pločica, zna da se morala zamijeniti elektroinstalacija, sanitarni čvorovi, ventilacija i ulazna vrata. Moralo se obaviti uređenje interijera s time da je naveo da se treba zamijeniti stijena od željeznih profila, kako ne bi došlo do procurenja vode što nije učinio tako da to nije ni ušlo u troškovnik. Zna da je poslije toga iz tih razloga došlo do procurenja vode u objektu zato što nije zamijenjena ta staklena stijena. Napravio je predračun i pratio izvođenje radova. Ne može se sada točno sjetiti kolika je bila cijena tih radova, objekt je bio oko 30 m². Uređenje tog objekta po sadašnjim cijenama bi bio oko 45-46 tisuća eura plus PDV. Sjeća se da ga je naknadno zvao Korman vezano za pritužbe stanara u svezi buke tako da je morao isprojektirati mu i spuštanje stropa i ubacivanje toplinske izolacije kao i zvučne, da bi kod ispitivanja buke taj objekt prošao da može raditi. Također je pratio izvođenje radova kao neki nadzor. Radovi prema njegovom troškovniku su izvedeni, plus što u troškovniku nije bio taj spuštani strop. Investitor tih radova je bio Josip Korman. Također se sjeća da je naknadno a nakon što je to zakonom bilo određeno morao ugraditi i ventilator koji je izvlačio dim a uvlačio svjež zrak. Sjeća se da je taj ventilator dosta koštao, ali se ne može točno sjetiti cijene, te po mojoj procjeni sadašnja cijena takve ugradnje ventilatora je 1.000,00 eura. On i

sada radi taj posao za firmu Produkt gradnja iz Vukovara i to na 4 sata, tako da su mu cijene poznate. Svi radovi iz troškovnika koji su napravljeni i ovi naknadni su izvršeni. Tužitelj je za otvaranje ugostiteljskog objekta morao ispuniti sve uvjete koje je naveo jer ne bi mogao otvoriti lokal. Tužitelj je zaista otvorio na toj lokaciji ugostiteljski objekt i koji je objekt radio i tamo sam bio jedno dvadesetak puta. Nema saznanja odakle tužitelju sredstva za uređenje tog lokala. Nema saznanja dali je tužitelj imao kakvih problema vezano za navedeni lokal. Ne voli da netko ulazi u njegov posao, niti on voli ulaziti u tuđe poslove. Branka Žeravicu poznaje samo kao osobu koja se bavila sportom. Ne poznaje ga privatno. Prije uređenja lokal je bio derutan te su se svi priključci morali novi izvoditi. Ne može se sada sjetiti koliko u novcu je iznosilo ulaganje, a danas bi to bilo 45-46.000,00 eura plus PDV. Ne zna kolika je vrijednost lokala, te navedeni objekt tada prije ulaganja uopće nije bio niti približno za upotrebu. Svi radovi koji su bili u troškovniku su se morali izvesti da bi bili stavljeni u funkciju. Napominje da vanjska staklena stijena nije zamijenjena i da je iz razloga nastala šteta dva, tri puta u podrumu zbog poplave, jer kroz tu staklenu stijenu prolazi voda. Kada je dolazio kontrolirati radove je viđao na licu mjesta samo Josipa Korman i Tomislava Korman. Sjeća se da je Tomislav Korman radio gips u kupatilu, te je dolazio u lokal svaki put kada je išao sa posla tamo često, skoro svaki dan za trajanje radova. Na pitanje tužitelja tko je donosio odluke vezano za izvođenje radova izjavio je da su to bili Josip i Tomislav Korman jer je po njihovom nahođenju radio sve što se moralo napraviti. Izvođač radova su bili njih dvojica Josip i Tomislav Korman, a ventilaciju je radio Atif Hođić iz Zagreba i ugradbu dodatnog ventilatora. Ne zna tko je bio izvođač radova za ugradbu ulaznih vrata, ali većinu radova su radili Tomislav i Josip Korman. Na pitanje tužitelja da li je ikad bio prisutan nekakav vlasnik ili predstavnik vlasnika izjavljuje da nikada nitko nije bio, niti je ikoga susreo osim sada. Svjedok je izjavio da su ga prije ročišta na sudskom hodniku napali žena i muž ne zna kako se prezivaju, govoreći tko je on sada odjednom, otkud se on pojavio te su ga verbalno napali ali ne želi više o tome govoriti. Na pitanje zamjenika tuženika da li mu je poznato da je taj objekt bio u funkciji prije nego što ga je preuzeo gospodin Korman, svjedok je izjavio da je objekt imao razbijene pločice, da je trebalo mijenjati nešto, te je vjerojatno prije toga ga koristio. A zašto ga je netko koristio nema pojma (stranica 434-437 spisa).

31. Svjedok Antun Blažević, izjavio je da tužitelja Josipa Korman poznaje unazad 12-13 godina, a također poznaje tuženika Branka Žeravicu, s kojim se nije vidio dugo godina. Sa Josipom Korman bio je u dobrim odnosima, te su se tu i tamo sretali i znali popiti kavu, a Branka Žeravicu zna unazad 15-17 godina osobno s obzirom da ima kuću na Viru u mjestu Lozice, a budući da je njegova nevjenčana supruga također iz Bapske kao i on, tu su se znali povremeno na moru ljeti družiti. Osobno ne zna u kakvim su odnosima tužitelj i tuženik jedino zna da je sporan neki stan u Drinskoj ulici. Zna samo da je tu bio lokal a tko ga je držao ne zna. Čiji je to bio lokal ne zna, niti zna čiji je to lokal sada. On osobno nije bio u tom lokalu, ali od njegove žene teta ima stan pored tog lokala. Ne može se sada sjetiti imena i prezimena navedene. Na pitanje svjedoku da li od tete svoje supruge ima kakvih saznanja vezano za navedeni lokal svjedok je izjavio da nema. Svjedok je izjavio da jedino što zna da je taj stan u Drinskoj ulici Branko Žeravica navodno dobio od NK Osijek, ali na koji način i kako ne zna. Prije jedno 17 godina sjeća se da je bio kod Branka Žeravice na vikendici u Lozicama i sjeća se da je bio Branko Žeravica i još dvije osobe koje su došle od

kojih je jedna bila sutkinja ali ne zna da li je bila osječkog suda ili nekog drugog i da se poveo razgovor vezano za tu nekretninu u Osijeku u Drinskoj ulici. S obzirom da njega to nije zanimalo otišao je prošetati. Tada uopće nije znao tko su te osobe, a kasnije je saznao da je to bila sutkinja, te je to saznao iz razgovora sa Brankom Žeravicom i Liović Snježanom. Na pitanje punomoćnika tužitelja što je razgovarao sa Brankom Žeravicom i Liović Snježanom na temu razgovora sa tom sutkinjom, svjedok je izjavio je da ništa posebno oko toga nema za reći, a kasnije što je saznao od njih da se radi o tom spornom stanu odnosno lokalu, te da se počeo voditi razgovor kako i na koji način bi to trebalo objelodaniti da on stvarno posjeduje taj stan (stranica 437-438 spisa).

32.Svjedok Bojana Bojčić, izjavila je da sa tužiteljem nije u kontaktu te da su u nikakvim odnosima, ali nisu u zavadi. Tuženik je njezin brat, sa kojim je u odličnim odnosima. Poznato joj je da postoji spor između tužitelja i tuženika te da tužitelj navodi da je kupio lokal njezina brata što nije istina. Gospodin Korman je rekao da je kupio kafić od njezina brata za 200.000,00 kuna u njezinoj kući, što nije istina. Sjeća se da je tužitelj radio fasadu na njihovoj kući, koja se nalazi na adresi Daruvarska 56 u Osijeku, te je za te radove isplaćen više nego što treba. Tad je bio u njezinoj kući za tu isplatu i sjedio je u dvorištu. Gospodin Korman je radio fasadu na njezinoj kući te je bio sto tisuća puta u kući, ali što se tiče kupoprodaje lokala o tome nema govora. Na pitanje svjedokinji da li je ikada gospodin Korman Josip bio u njezinoj kući sa Hrvojem Valenteković, svjedokinja je izjavila da su bili više puta i da ih je bilo više, a iz razloga jer su tri mjeseca radili na njezinoj kući. Izjavila je da u njezinoj kući nije bio nikakav dogovor vezano za kupoprodaju lokala. Na pitanje svjedokinji da li je u njezinoj kući i njezinoj nazočnosti Korman Josip isplatio Branku Žeravica kakav novac, svjedokinja je izjavila da nije, da nije bilo nikakvih novaca niti ikakve kupoprodaje u njezinoj kući. Izjavila je da ne može biti u prisutnosti tužitelja odnosno da ne podnosi biti u prisutnosti tužitelja, te da ne želi o tome razgovarati. Između nje i tužitelja nije bilo sukoba, međutim sa se da tužiteljem ne može razgovarati. Na pitanje svjedokinji u kakvim je odnosima sa Hrvojem Valenteković, svjedokinja je izjavila "u nikakvim", te je izjavila da je kod njih dolazio prije otprilike 20 godina u vezi radova na kući, i da je Hrvoje Valenteković bio zaposlenik kod tužitelja. Poznaje Stjepana Plazonić, međutim da s njime nije vodila nikakve razgovore vezano za tužitelja. Na pitanje svjedokinji da li je njezin brat Branko Žeravica izdao kakvu punomoć njezinom suprugu Draganu Bojčić, svjedokinja je izjavila da o tome nema saznanja. Na pitanje punomoćnika tuženika da li je njezin brat Branko Žeravica ikada govorio o svojoj namjeri da lokal proda, svjedokinja je izjavila da nije nikada o tome govorio. Izjavila je da je Josip Korman za obavljene radove na kući, isplaćen gotovinom u dvorištu njezine kuće Daruvarska 56 u Osijeku. Nije izdana nikakva potvrda, a platila mu je više nego što je trebalo, te mu davala odjeću i obuću, hranila majstore, davala im za cigarete, te je bio uvijek otvoren frižider i gajba piva, sokova puna, te je osigurala i meze, sve što su majstori htjeli. Na pitanje privremenog zastupnika punomoćnika tužitelja odakle joj saznanja da tužitelj tvrdi da je njezinom bratu isplatio novac za lokal, svjedokinja je izjavila da kako ne bi znala, kad to zna cijeli Osijek i Bapska i Šarengrad te sva sela do Bapske. Svi o tome pričaju. Na pitanje privremenog zastupnika punomoćnika tužitelja da li ima saznanja da je tužitelj bio u posjedu predmetnog lokala i ako ima saznanja odakle joj to saznanje, izjavila je da je tužitelj radio u tom kafiću tako što je iznajmio lokal od njezinog brata. Kada je tužitelj stupio u posjed tog lokala, lokal

je bio u super stanju. Išla je čistiti lokal nakon što je Korman Josip izašao iz tog lokala, ali kasnije kada je krenuo spor više nije išla u taj lokal, već njezin suprug. Tužitelj je izvršio ulaganja u lokal, radi se o neakvim pločicama oko šanka, ako je možda krečio, ne zna. Nije toliko zalazila u lokal. Na pitanje privremenog zastupnika punomoćnika tužitelja da li su u lokalu bile postavljene instalacije, svjedokinja je izjavila da je sve bilo ali kasnije kada su tužitelju iskopčali struju, on je sam sve rješavao, te je on poslije svašta sam radio. Na pitanje tužitelja da li kada je stupio u posjed lokala su bili svi priključci i dali su postojali kakvi dugovi, svjedokinja je izjavila da su postojali svi priključci, a što se tiče dugova što se to njega tiče. Radnici tužitelja dok su radili na njenoj fasadi nisu imali što jesti i piti te je ona to osigurala. Ne zna kada je on ušao u posjed lokala, te ne zna kada je počeo raditi (stranica 452-455 spisa).

33. Svjedok Dragan Bojčić, saslušan kod suda izjavio je da poznaje tužitelja i tuženika. Tužitelja je prvi puta u životu vidio kada je potpisivao ugovor o najmu lokala pod nazivom Avanti, u Drinskoj ulici. Nije s njim u zavadi, a niti kontaktiraju. Tuženik Branko Žeravica je njegov šogor s kojim je u dobrim odnosima. Šogor Branko Žeravica ga je opunomoćio s obzirom da se nalazi u radu u Njemačkoj, da iznajmi lokal Josipu Korman. Dakle, imao je punomoć da potpiše ugovor sa Josipom Korman za najam lokala, na rok od godine dana. Josip je sastavio ugovor, on je ugovor pročitao i potpisao. Po potpisivanju ugovora Josip Korman je stupio u posjed lokala. Prije potpisivanja tog ugovora u zakupu tog lokala je bila osoba misli Tanja Harča. Josip se dogovorio sa Tanjom da će on riješiti da izađe a da će on onda preuzeti lokal. Stanje lokala kada je tužitelj preuzeo posjed je bilo solidno, te je radio u tom lokalu. Par godina prije toga je Tomislav Getoš sredio lokal kompletno. Dugova za režije je bilo uvijek te mu nije jasno kako su radili u lokalu a nisu plaćali. Koliko zna bilo je nešto dugova od Tanje Harča, a Josip je rekao da će on to s njom srediti. Tužitelj nije plaćao najamninu, a morali su za njim plaćati račune. Gospodin Žeravica i gospodin Korman, su se vidjeli u to vrijeme par puta. Branko Žeravica nije namjeravao prodati taj lokal, te nikada nije bilo priče o kupoprodaji lokala. Sjeća se da se dogovorio sa Josipom Korman da mu napravi fasadu na kući, te mu je pošteno platio za te radove, tako što mu je dao novac u dvorištu svoje kuće, a tome su bili prisutni njegova supruga, stariji sin i Tomislav Korman, njegov brat, te Ivana bivša djevojka njegova brata. Jedino je to što je platio za fasadu isplaćeno u njegovoj kući tužitelju. Na pitanje svjedoku da li je u njegovoj kući bilo kakvog dogovora između Kormana i Žeravice, te da li je bila kakva isplata od strane Kormana Žeravici i na ime čega, svjedok je izjavio da takvo što nije nikada bilo u njegovoj kući. Na pitanje svjedoku da li poznaje osobu Hrvoja Valenteković, svjedok je izjavio da je to osoba koja je radila zajedno sa Josipom Korman. Hrvoje Valenteković nije ulazio u njegovu kuću već u garažu i dvorište te radio na skeli. Na pitanje svjedoku da li je bio prisutan ikakvoj isplati Tomislav Korman, svjedok je izjavio da je Tomislav Korman kao što je već rekao bio prisutan kada je platio tužitelju za obavljene radove na fasadi, te je Tomislav Korman također sudjelovao u tim radovima. Za radove na fasadi isplatio je tužitelju 17.500,00 kuna u gotovini. O tome nije izdana potvrda. Svjedok je izjavio da mu Branko Žeravica nikada nije govorio da ima namjeru prodati lokal, te da Branko Žeravica i Josip Korman nisu nikada bili zajedno u njegovoj kući. Izjavio je da su sudski postupci između njih trajali godinama, te je tužitelj izbačen iz lokala, a glede tužiteljeve priče o nekakvoj isplati u njegovoj kuhinji, o tome nema niti govora. Ne zna zašto je uopće pokrenut ovaj postupak. Sudili su se

puno godina, a tužitelj nije platio ni sudske troškove ni režije. Dok je tužitelj bio u posjedu lokala, kada mu je HEP isključio, on je sam priključio sebi grijanje. Vezano za obavljene radove na njegovoj kući, nije imao nikakvih problema sa tužiteljem, jedino što nisu poštivani rokovi. Tužitelj Josip Korman nije protiv njega podnosio tužbu a čuo je da Korman priča da mu je on ostao dužan za fasadu. Na pitanje privremenog zastupnika punomoćnika tužitelja odakle mu je poznato da bi tužitelj bio dužan za nekakve sudske postupke, svjedok je izjavio da kada je raniji sudski postupak bio gotov da je od odvjetnika dobio presudu. Imao je punomoć od Branka Žeravice. Poznaje Stjepana Plazonić, ali o lokalu nisu pričali. Stjepan Plazonić je povezao Branka Žeravicu i Josipa Korman. Antuna Blažević je vidio na sudskom hodniku, ali ga ne pozna, te ne zna kakve on ima veze sa ovom parnicom. Josip Korman je izjavio da je isplatio Branka Žeravicu u njegovoj kuhinji, što nije istina. Njih dvojica nisu nikada bili prisutni zajedno u njegovoj kuhinji. To mu je poznato iz prijašnjeg postupka, te je bio svjedok u tom postupku. Na pitanje tužitelja da li može reći s kim je on ugovarao ulazak u lokal, svjedok je izjavio da je Stjepan Plazonić povezao šogora Branka Žeravicu sa Josipom, a to je rekao za vrijeme kada su se dogovorili o iznajmljivanju lokala. Na pitanje tužitelja u kojem svojstvu je on rješavao sa bivšim najmoprimcima lokala i otkazivao njima ugovor, svjedok je izjavio da nije izjavio da je to rješavao Josip Korman, već da je Josip Korman rješavao nekakve dugove ako su ostali. Svjedok je izjavio da tužitelj ne može platiti ni svoje režije kod kuće, a kada je izašao iz lokala je ostavio dugove. Ne zna kada je dogovoreno sa njegovim šogorom najam lokala, te ne zna kada je on ušao u posjed lokala, oni su se dogovorili, te se šogor vratio u Njemačku. Ne zna kada je lokal počeo raditi. Jednom ili dva puta je bio u prolazu te je vidio da se kreći. Svjedok je izjavio da mu je šogor rekao, te to nije bilo navedeno u ugovoru da tužitelj neće platiti jedno vrijeme najamninu za obavljene radove, da tužitelj uopće nije plaćao najamninu. Kada je trebao početi plaćati najamninu oglušio se te govorio da je imao velika ulaganja u lokal nakon čega su se on i šogor obratili odvjetniku. Podnijeli su tužbu sudu da plati najam i izađe van iz lokala. Na sudu je izjavljivao isto kao i sada da je lokal kupio. Sud je trajao godinama, tužitelj je cijelo vrijeme u lokalu radio, režije nije plaćao, dok ga sud nije sa policijom istjerao van. Na pitanje tužitelja da li je ikada utvrđeno kolika su bila njegova ulaganja u lokal, svjedok je izjavio da nije. Sa šogorom je dogovoreno da će se ulaganja prebiti sa najamninom. Na pitanje tužitelja glede navoda da nije nikada bio u njegovoj kući i kuhinji, a njegova supruga je izjavila da ih je hranila i da je bio dostupan frižider, svjedok je izjavio da su za vrijeme obavljanja radova bili u njegovom dvorištu i garaži. Glede dugova po izlasku tužitelja iz lokala ne zna napamet ali se sjeća kada je ušao u lokal je bio bunt uplatnica za režije. Zna da su režije dolazile u Bapsku na adresu roditelja tuženika, te na adresu svjedoka. Branko Žeravica je imao uredne papire za taj lokal, te je putem punomoći Branka Žeravica upisao njegovo vlasništvo 1/1 na tom lokalu kada je tužitelj izašao iz lokala, te je on to proveo kod suda. Branko Žeravica je lokal dobio od NK Osijeka, te je već izjavio da nije imao vlasnički list 1/1 nego se naknadno napravio. Nakon silnih ovih godina suđenja šogor je odlučio da lokal proda, te je on radi toga došao u sud i tu je sve papire dobio normalno. Tuženik ima neki ugovor koliko se sjeća od Stambenog Osijek(stranica 455-459 spisa).

34.Odredbom čl. 247. Zakona o obveznim odnosima (NN - 35/05,41/08,125/11,78/15,29/18,126/21,114,22,156/22,155/23 – dalje u tekstu

ZOO) propisano je da je ugovor sklopljen kada su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora.

35.Odredbom čl. 376 st. 1. ZOO-a propisano je da se ugovorom o kupoprodaji prodavatelj obvezuje predati kupcu stvar u vlasništvo, a kupac se njemu obvezuje platiti cijenu, a odredbom čl. 377 ZOO-a je propisano da ugovor o kupoprodaji nekretnine mora biti sklopljen u pisanom obliku, a u suprotnom ne proizvodi pravne učinke (čl. 290 st. 1. ZOO). Dakle, radi se o zakonom propisanom obliku kao uvjetu valjanosti ugovora.

36.Odredbom čl. 115 st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN-91/06, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141//06, 146/08, 38/09,153/09,143/12,152/14,81/15,94/17) propisano je da pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnine, da bi bio valjan treba uz ostale pretpostavke biti u pisanom obliku.

37.Na temelju provedenog dokaznog postupka te ocijene svih izvedenih dokaza u smislu čl. 8 ZPP (NN - 53/91,91/92, 58/93,112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 48/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22,114/22, 155/23,146/25 – dalje u tekstu ZPP) utvrđeno je u ovoj pravnoj stvari da u sporno vrijeme tuženik Branko Žeravica je bio izvanknjižni vlasnik predmetnog poslovnog prostora temeljem Predugovora o udruživanju sredstva za izgradnju poslovnog prostora u Osijeku, (stranica 4 spisa), a upisao se kao vlasnik u zemljišne knjige 08. travnja 2016. temeljem Predugovora od 23. prosinca 1997. i Tabularne izjave od 05. travnja 2016. (str. 105 spisa).

38.Nije sporno da je tuženik predmetni poslovni prostor iznajmljivao, te je tako imao zaključen ugovor o zakupu poslovnog prostora od 01. lipnja 2005. sa zakupcem Tatjanom Harča (stranica 156 spisa), a potom je dana 01. kolovoza 2006. zaključio ugovor o zakupu predmetnog poslovnog prostora sa zakupcem Mens Korman d.o.o. iz Bapske, Poslovnica u Osijeku (stranica 158 spisa).

39.Kako je naprijed navedeno u ovom predmetu tuženik Branko Žeravica dana 27. siječnja 2009. je podnio tužbu protiv tuženika Mens Korman d.o.o. radi iseljenja iz poslovnog prostora i isplate zakupnine, koji postupak je vođen u predmetu broj P-99/2014 (raniji broj P-132/09) a u kojem predmetu je donijeta pravomoćna djelomična presuda dana 15. svibnja 2009. kojom se nalaže tuženiku u tom predmetu Mens Korman d.o.o. Poslovnica Osijek, Biđska 20 isprazniti i predati tužitelju Branku Žeravica predmetni poslovni prostor u naravi ugostiteljski objekt Avanti zajedno sa ugostiteljskim inventarom, a u istom predmetu presudom od 07. ožujka 2014. naloženo je tuženiku Mens Korman d.o.o. platiti tužitelju neplaćenu zakupninu.

40.Nadalje, utvrđeno je da je tuženik u ovom predmetu Branko Žeravica dana 30. ožujka 2011. podnio prijedlog za ovrhu protiv ovršenika Mens Korman d.o.o. temeljem pravomoćne djelomične presude Općinskog suda u Osijeku broj P-132/09 od 15. svibnja 2009. godine, radi provođenja ovrhe udaljenjem ovršenika Mens Korman d.o.o. iz predmetnog poslovnog prostora i uklanjanja njegovih stvari,koji ovršni postupak je utvrđen dovršenim budući je dana 27. veljače 2014. predan posjed ovrhovoditelju (spis Ovr-906/11).

41.S obzirom na sve naprijed izloženo za navesti je u ovoj pravnoj stvari da tužitelj nije dokazao da su stranke tj. tužitelj i tuženik usmeno dogovorili kupoprodaju predmetne nekretnine odnosno da bi se usuglasili o bitnim sastojcima ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine, niti da je postignuta suglasnost volja ugovoriti prijenos prava vlasništva predmetne nekretnine sa tuženika na tužitelja, a niti da je doista predmetna nekretnina predana tužitelju u vlasnički posjed.

42.Naime,pitanje stvarnog dogovora tužitelja i tuženika i volje tuženika kao izvanaknjižnog vlasnika predmetnog nekretnine u to vrijeme - činjenično je pitanje, te je u konkretnom slučaju teret dokaza na tužitelju.

43.Tijekom postupka tužitelj tvrdi da je između njega i tuženika sklopljen usmeni ugovor o kupoprodaji predmetnog poslovnog prostora, te da se tuženik obvezao sklopiti pisani ugovor o kupoprodaji nakon što bude provedeno etažiranje, da je tuženiku isplatio kupoprodajnu cijenu, te da je stupio u posjed predmetnog poslovnog prostora, dok tuženik navodi da takav dogovor nikada nije postignut te da nikada nije imao namjeru sklopiti ugovor o kupoprodaji nekretnine sa tužiteljem, niti ga je sklopio, a niti mu je isplaćena kupoprodajna cijena, niti je predao tužitelju u vlasnički posjed predmetnu nekretninu, a da je u zakupu poslovnog prostora bila firma Mens Komran d.o.o. čije je iseljenje tražio sudskim putem,te temeljem pravomoćne presude iselio u provedenom ovršnom postupku.

44.Dakle, za navesti je u ovoj pravnoj stvari da su navodi tužitelja u suprotnosti sa materijalnim dokazom u spisu ugovorom o zakupu sklopljenom između tuženika kao zakupodavca i Mens Korman d.o.o. kao zakupca, s napomenom da je tužitelj saslušan u svojstvu stranke izjavio da mu je ključeve poslovnog prostora predao raniji zakupac,te je nedvojbeno utvrđeno da je Mens Korman d.o.o. obavljala ugostiteljsku djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru , a nakon što je izvršeno uređenje poslovnog prostora u tu svrhu.

45.Za navesti je da je svjedok Slavko Karačić izjavio da je bio pozvan od strane tužitelja radi izvedbe elaborata za iznajmljeni objekt i to lokal u Drinskoj ulici u svezi čega je napravio predračun i pratio izvođenje radova, a svjedok Stjepan Plazonić je izjavio da mu je Josip rekao da želi ući u posao u svezi tog lokala, te da je rekao Branku Žeravici da Josip želi ući u lokal i da želi napraviti poslovni biznis gdje bi kasnije dogovorili poslovnu suradnju, dok navedeni svjedok nema neposrednih saznanja da li je takav dogovor postignut i ako jeste koji je doista sadržaj tog dogovora.

46.Svjedok Snježana Korman supruga tužitelja također nema neposrednih saznanja o eventualnom dogovoru tužitelja i tuženika, pa je s obzirom na navedeno njezin iskaz da zna da je lokal kupljen i plaćen sud ocijenio pristranim tužitelju, kao i iskaz Tomislava Korman, brata tužitelja koji je izjavio da je bio osobno prisutan u kući Brankove sestre kada je Josip dao Branku iznos od 200.000,00 kuna, s napomenom da je navedeni svjedok saslušan u predmetu broj P-99/2014 na ročištu od 27. ožujka 2009. izjavio da se radilo o isplati akontacije odnosno dijela kupoprodajne cijene ili kapare. Također je za navesti da je na navedenom ročištu saslušan Hrvoje Valenteković koji je izjavio da je bio prisutan isplati u kući tuženikove sestre Bojane Bojčić kada je tužitelj isplatio tuženiku 200.000,00 kuna na ime kapare, te potom naveo da mu je zakonski

zastupnik tuženika Mens Korman d.o.o. u tom predmetu, rekao da je to kupoprodajna cijena. U svezi navedenog saslušani svjedoci Bojana i Dragan Bojčić izjavili su da nikakve kupoprodaje u njihovoj kući nije bilo, a niti isplate Kormanu od strane Žeravice, te je svjedok Dragan Bojčić izjavio da Hrvoje Valenteković je osoba koji je radio za Josipa Korman, te da nije ulazio u njegovu kuću već u garažu i dvorište, već radio na skeli, te da jedina isplata u njegovoj kući je bila isplata tužitelju za obavljene radove na fasadi,kojoj isplati je bio prisutan Tomislav Korman.

47.S obzirom na izloženo prema ocjeni ovoga suda doista je nelogično i životno neprihvatljivo da bi itko ikome isplatio toliku svotu novca (200.000,00 kuna) bez pisanog traga, te na ruke, i to u situaciji kada nije sačinjen pisani kupoprodajni ugovor, niti barem predugovor i to glede nekretnine na kojoj je zemljišno knjižni vlasnik treća osoba (Grad Osijek), te da za isplaćeni iznos ne traži pisanu potvrdu,a niti je podnosio tužbu za sklapanje pisanog ugovora o kupoprodaji. Stoga s obzirom na navedeno ne proizlazi dokazanim da je izvršena isplata upravo kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu, niti istinitim iskaz Tomislava Korman, brata tužitelja o isplati, kao niti iskaz Hrvoja Valenteković koji je saslušan u predmetu broj P-99/2014 a koji je bio djelatnik u firmi tužitelja, dakle zavisao o tužitelju. Za napomenuti je da iz iskaza svjedoka Zorana Cvijanovića saslušanog u predmetu broj P- 99/14 je razvidno da nema neposrednih saznanja o razgovorima između tužitelja i tuženika u svezi predmetne nekretnine.

48.Dakle, u konkretnom slučaju ne proizlazi dokazanim da bi parnične stranke tj. tužitelj i tuženik sklopili ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine iz čl. 376 ZOO, odnosno usmeni ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine koji bi bio konvalidiran temeljem odredbe čl. 294 ZOO, te je stoga sud odbio tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan u cijelosti (čl.7.st.1.,čl.219.st.1. ZPP).

49.Za navesti je i to da navod tužitelja u tužbi da je ugovor o zakupu koji je sklopljen sa Mens Korman d.o.o. fiktivni ugovor, nije ničim dokazan već upravo suprotno proizlazi da je taj ugovor izvršavan odnosno da je temeljem tog ugovora Mens Korman d.o.o. obavljala ugostiteljsku djelatnost u predmetnom lokalu,s napomenom da odnos između Mens Korman d.o.o. i tužitelja nije relevantan za odluku u ovoj pravnoj stvari.

50.Za napomenuti je glede iskaza svjedoka Tomislava Korman saslušanog na ročištu kod ovoga suda da mu je Antun Blažević rekao da mu je tuženik prijetio,te da kod Antuna Blažević u kući na Viru su se vodili razgovori između Branka Žeravice i trećih osoba u svezi rješenja spora koji se tada vodio, da je svjedok Antun Blažević saslušan kod suda izjavio da je to bilo prije 17 godina, da kod Branka Žeravice na vikendici su bili Branko Žeravica i još neke osobe od kojih je jedna bila sutkinja ne zna sa kojeg suda, da se poveo razgovor vezano za nekretninu u Osijeku, ali da ga to nije zanimalo i da je otišao prošetati.

51. U odnosu na navode tužitelja da je podnio kaznenu prijavu protiv u ovom predmetu tuženika za navesti je da je Općinsko državno odvjetništvo u Osijeku dopisom od 11. studenog 2025. obavijestilo ovaj sud da je rješenjem državnog odvjetništva broj K-DO-628/2017-8 od 17. listopada 2017. odbačena kaznena prijava Josipa Kormana protiv I-osumnjičenog Branka Žeravice i II-osumnjičenog Željka Erora zbog kaznenog djela davanja lažnog iskaza iz čl. 305.

st. 1 i 2. KZ/11., te da je nakon zaprimanja predmetnog rješenja, ošt. Josip Korman preuzeo kazneni progon protiv osumnjičenika. Sudac istrage Županijskog suda u Osijeku je rješenjem broj Kir-460/2017-4 od 23. studenog 2017. odbio kao neosnovan prijedlog oštećenika za provođenje dokaznih radnji, a koje rješenje je, povodom žalbe oštećenika, potvrđeno rješenjem Županijskog suda u Osijeku broj GŽ-2886/10-2 (stranica 470-473 spisa).

52. Odluka o trošku parničnog postupka temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP (čl. 155. ZPP).

52.1. S obzirom da je tuženik prigovorio da vrijednosti predmeta spora nije označena u tužbi, sud je rješenjem od 11. svibnja 2017. g. kao vrijednost predmeta spora utvrdio iznos od 251.000,00 kn (što prema fiksnom tečaju konverzije iznosi 33.313,42 EUR) temeljem odredbe čl. 40. st. 3 ZPP.

52.2. Naloženo je tužitelju naknaditi tuženiku prouzročeni parnični trošak u ukupnom iznosu od 19.437,50 EUR, koji trošak se sastoji od troška zastupanja po punomoćniku odvjetniku za:

sastav pisanih podnesaka od 21.04.2010. (Tbr.8.t.1.) 500 bodova, 01.02.2016. (Tbr.8.t.4.) 25 bodova, 24.02.2017. (Tbr.8.t.4.) 25 bodova, 20.03.2017. (Tbr.8.t.4.) 25 bodova, 30.03.2017. (Tbr.8.t.4.) 25 bodova, 22.12.2017. (Tbr.8.t.1.) 500 bodova, sastav odgovora na reviziju 50 bodova, sastav pisanih podnesaka od 30.03.2022. (Tbr.8.t.1.) 500 bodova, 20.05.2022. (Tbr.8.t.1.) 500 bodova, te za zastupanja na ročištima kod suda dana 11.05.2017. (Tbr.9.t.1.) 500 bodova, 19.11.2019. (Tbr.9.t.1.) 500 bodova, 20.05.2022., 19.12.2022., 23.02.2024., 27.05.2024., 01.10.2024., 04.12.2024., 20.02.2025., 22.09.2025., 18.03.2026. po Tbr.9.t.1. u visini od po 500 bodova i 02.03.2026. (Tbr.9.t.5.) 125 bodova, koji trošak je određen u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika plus PDV.

Za napomenuti je da tuženiku nije priznat trošak sastava odgovora na žalbu od 31.08.2010. jer navedena parnična radnja nije bila potrebna, kao niti zahtijevani trošak sudske pristojbe na odgovor na prijedlog za ponavljanje postupka jer nije dostavljen dokaz da je navedena pristojba plaćena.

53. S obzirom na izloženo odlučeno je kao u izreci.

Osijek, 8. svibnja 2026.

SUDAC
Spomenka Rodić

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba. Žalba se podnosi u roku od 15 dana, putem ovog suda nadležnom Županijskom sudu. Za stranku koja je uredno obaviještena o ročištu za objavu presude rok za žalbu teče od dana objave presude, a za stranku koja nije uredno obaviještena o ročištu za objavu presude, rok teče od dana primitka pisanog otpravka presude.

DOSTAVITI:

- punomoćniku tužitelja
- punomoćniku tuženika

Broj zapisa: **9-30887-ba97b**

Kontrolni broj: **07998-ad00f-60074**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

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, **Općinski sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.