



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu po sutkinji toga suda Zrinki Berečki, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice Vanje Blagus iz Zagreba, Krajiška 21, OIB:68362414705, koju zastupa punomoćnik Goran Božić, odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika H-MULTIFORM, d.o.o. u stečaju, Zagreb, Kvaternikova ulica 7, OIB: 86026298801, kojeg zastupa punomoćnica Irena Rauch Resanović, odvjetnica u Zagrebu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 24. listopada 2025., u prisutnosti zamjenika punomoćnika tužiteljice Hrvoja Vukasovića, odvjetničkog vježbenika i punomoćnice tuženika Irene Rauch Resanović, odvjetnice, dana 1. prosinca 2025.

p r e s u d i o j e

I/ Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi:

"1. Utvrđuje se da je VANJA BLAGUS iz Zagreba, Krajiška 21, OIB: 68362414705, vlasnica nekretnine: 2. Suvlasnički dio 4056/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) nekretnine kat. čest. br. 450/2, u naravi Kvaternikova ulica površine 803m², DVORIŠTE površine 596m², STAMBENA ZGRADA, Zagreb, Kvaternikova ulica 7, površine 207m², ukupne površine 803m² upisane u zk.ul. 110865, k.o. 999901 Vrapče Novo, sve upisano kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, s kojim je suvlasničkim dijelom povezano vlasništvo posebnog dijela: Stan-A u podrumu, prizemlju i 1.katu koji se sastoji od: podruma, pretprostora, kupaoonice, tri sobe, pretprostora sa stubištem, WC-a, dnevnog boravka, blagovaonice s kuhinjom, ostave, ukupne površine 167,97 m², s lođom površine 9,35 m², natkrivenom terasom površine 14,00 m², zajedničke oznake ST-A, te pripadaka: vrtne terase površine 105,00 m², vrta površine 35,00 m² i vanjskog prilaza površine 12,00 m², zajedničke oznake A-VR-1, garažnoga parkirnog mjesta u dvorištu GPM-1 površine 16,25 m², parkirnog mjesta u dvorištu PM-1 površine 33,50 m², pa je H-MULTIFORM d.o.o. iz Zagreba, Kneza Mislava 15, OIB: 86026298801, dužan trpjeti da VANJA BLAGUS iz Zagreba, Krajiška 21, OIB: 68362414705 na temelju ove presude ishodi upis prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama na svoje ime i u svoje vlasništvo i to u roku od 15 dana.

2. Nalaže se tuženiku da tužitelju nadoknadi parnični trošak sa pripadajućom zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana presuđenja pa do isplate, roku od 15 dana.

II/ Nalaže se tužiteljici naknaditi tuženiku parnični trošak u iznosu od 875,00 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 1. prosinca 2025. pa do isplate, po godišnjoj stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope, tj. kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granične kamatne stope proizašle iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

III/ Odbija se kao neosnovan zahtjev tuženika za naknadu parničnog troška preko dosuđenog iznosa od 875,00 EUR.

Obrazloženje:

1. Tužiteljica u tužbi od 17. travnja 2023. navodi da je s tuženikom sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022., predmet kojeg je kupoprodaja stana koji se nalazi u stambenoj zgradi izgrađenoj na kat.čest.450/2, Kvaternikova ulica, površine 803 m², Dvorište površine 596 m², Stambena zgrada, Zagreb, Kvaternikova ulica 7, površine 207 m², ukupne površine 803 m², upisane u zk.ul. broj 110865 k.o. 999901 Vrapče Novo, sve upisano u zemljišnim knjigama kod zemljišnoknjižnog odjela ovog suda. Navodi da se temeljem prethodno navedenog Ugovora upisala kao vlasnica predmetnog stana (pobliže opisanog u Ugovoru) i krenula s radovima uređenja jer je u istom stanu namjeravala živjeti s obitelji. Nakon što je pala prva velika kiša, došlo je do prodiranja vode u predmetnom stanu i nastanka velike štete. Kada je započela radove radi saniranja nastalog prodora vode, ustanovila je da su u predmetnom stanu izvedeni neuredni radovi na hidroizolaciji, zbog čega dolazi do kontinuiranog prodiranja vode u stan. Ističe da je takvo stanje i danas, iako je tuženika u više navrata poziva da otkloni opisane nedostatke te da joj preda uredan stan, kakvim je smatrala kad ga je kupila. Ističe da je pred ovim sudom pokrenula postupak radi osiguranja dokaza u predmetu poslovni broj R1-87/2023 te da je u navedenom postupku proveden očevid na licu mjesta dana 13. ožujka 2023. uz sudjelovanje stalnog sudskog vještaka Dragutina Dinčića. Nakon održanog očevida poduzela je daljnje radnje radi otklanjanja štete u stanu koja je prouzrokovana prodiranjem vode te je utvrdila da je tuženik za navedeni problem znao i prije prodaje predmetne nekretnine tužiteljici. Ističe da je utvrdila da su vidljivi tragovi i ranijeg prodiranja vode, koji nisu sanirani hidroizolacijom, već su tragovi vodenih mrlja samo pokriveni knauf pločama, slijedom čega ističe da ju je tuženik doveo u zabludu prilikom kupoprodaje predmetne nekretnine. Nadalje navodi da je s tuženikom bila u pregovorima radi obeštećenja, ali da tuženik nije iskazao stvarnu volju da opisani problem riješi na miran način. Pri tome navodi da je tijekom pregovora tuženik bio izrazio pristanak da se Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022 raskine i da tuženik tužiteljici

izvrši povrat cjelokupne kupoprodajne cijene. S obzirom da je tuženik naveo da nema dovoljan novčani iznos za vraćanje kupoprodajne cijene, izrazio je spremnost da istu podmiri nakon prodaje drugog stana u istoj zgradi, odnosno stana u vlasništvu tuženika poblje opisano u izreci. Navodi da se naknadno ispostavilo da je tuženik "samo paušalno iskazivao spremnost da na ovakav način razriješi spor", jer nije bio spreman ponuditi nikakvo sredstvo osiguranja tužiteljici, pa da ona stoga ima opravdan razlog sumnjati da joj tuženik neće isplatiti (vratiti) kupoprodajnu cijenu, tim više što je stan koji je u vlasništvu tuženika opterećen založnim pravom u korist banke. S obzirom da joj je tuženik faktično ponudio svoj stan, kako bi se tužiteljici izvršio povrat cijene plaćene tuženiku temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022., tužiteljica smatra da ima pravo od tuženika tražiti prijenos prava vlasništva na stanu "koji je i sada u njegovom vlasništvu" (stanu poblje opisanom u izreci). Stoga predlaže donošenje presude kojom se utvrđuje da je tužiteljica vlasnica nekretnine poblje opisane pod točkom I/ izreke te da je tuženik dužan trpjeti da tužiteljica temeljem iste presude ishodi upis prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama na svoje ime i u svoje vlasništvo te predlaže naložiti tuženiku da joj nadoknadi parnični trošak zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja pa do isplate.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu priznaje nespornim da su stranke zaključile Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022., kao i da je tužiteljica pred ovim sudom pokrenula postupak radi osiguranja dokaza, dok osporava sve ostale navode iz tužbe. Tijekom postupka dodatno ističe da tužiteljica pogrešno smatra da na temelju pregovora koji su među strankama vođenja koji nisu uspjeli, ima pravo zahtijevati da se utvrdi vlasnicom predmetne nekretnine u vlasništvu tuženika. Pri tome navodi da, u slučaju da je tuženik doista ponudio svoj stan tužiteljici u vlasništvo kao obeštećenje za stan koji je kupila temeljem prethodno navedenog Ugovora te koji je nesporno u vlasništvu tužiteljice, navedeno bi značilo da bi isplatom jedne kupoprodajne cijene po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022., tužiteljica postala vlasnicom dviju nekretnina koje po svojim vrijednostima uvelike premašuju eventualnu štetu koja je nastala na nekretnini u vlasništvu tužiteljice. Također, ističe da je tužiteljica u predmetu ovog suda poslovni broj P-3168/2023 dana 2. svibnja 2023. protiv tuženika pokrenula parnicu radi utvrđenja da je raskinut Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022. te radi isplate iznosa od 335.000,00 EUR s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, da je tijekom postupka u navedenom predmetu preinačila tužbu tražeći tužbenim zahtjevom s osnove naknade štete isplatu iznosa od 175.000,00 EUR zajedno s pripadajućim zakonskim zateznim kamatama od 27. listopada 2022. pa do isplate. Tužiteljica je svoju tražbinu u iznosu od 193.724,89 EUR prijavila u stečajnom postupku nad tuženikom te je, nakon što je ista tražbina osporena po stečajnoj upraviteljici tuženika, tužiteljica upućena u parnicu radi utvrđivanja osporene tražbine, nakon čega je tužiteljica podneskom od 22. listopada 2024. u predmetu ovog suda poslovni broj P-3168/2023 specificirala tužbeni zahtjev na način da se utvrdi njezina tražbina prema tuženiku s osnove naknade štete u iznosu od 193.724,89 EUR. Slijedom navedenih razloga, predlaže tužbeni zahtjev odbiti kao neosnovan, uz naknadu parničnog troška tuženiku zajedno s

pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od presuđenja pa do isplate.

3. Nakon zaključenja glavne rasprave u ovom predmetu, tužiteljica je u podnesku od 31. listopada 2025. izjavila da povlači tužbu u ovom predmetu. Budući se tuženik u podnesku od 14. studenog 2025. usprotivio povlačenju tužbe, to navedeno povlačenje tužbe nije proizvelo pravni učinak, pa je stoga o tužbenom zahtjevu valjalo donijeti meritornu odluku.

4. Tijekom postupka izvođenja dokaza izvršen je uvid u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022. (listovi 5-7 spisa) te ispis izvatka iz zemljišne knjige od 14. travnja 2023. (listovi 8-9 spisa).

5. Tužbeni zahtjev nije osnovan.

6. Predmet spora je zahtjev tužiteljice za utvrđenje prava vlasništva na nekretnini- stanu s pripadcima pobliže opisanom pod točkom I/ izreke ove presude. Navedeni zahtjev tužiteljica u bitnom temelji na tvrdnjama da je tijekom pregovora koji su između stranaka vođeni vezano za obeštećenje tužiteljice u svezi materijalnih nedostataka te posljedično štete koja je nastala na drugom stanu u vlasništvu tužiteljice (zbog prodiranja vode), a koji je bio predmet među strankama nesporno zaključenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022., tuženik "izrazio pristanak da se navedeni Ugovor raskine te da tuženik tužiteljici izvrši povrat plaćene kupoprodajne cijene", odnosno izrazio spremnost da istu podmiri nakon prodaje drugog stana u istoj zgradi u vlasništvu tuženika (stana pobliže opisanog u izreci), slijedom čega tužiteljica smatra da "joj je tuženik faktički ponudio svoj stan kako bi joj se izvršio povrat kupoprodajne cijene" te da stoga "ima pravo od tuženika tražiti prijenos prava vlasništva" na stanu pobliže opisanom u izreci.

7.1. Prema odredbama čl. 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, dalje: ZVDSP), propisano je da se vlasništvo može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona, a na temelju stavka 1. toga članka stečeno je pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom (st. 2.).

7.2. Nadalje, odredbom čl. 115. st. 1. ZVDSP-a određeno je da se na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, na način određen zakonom, pri čemu pravni posao kojemu je cilj stjecanje vlasništva nekretnine, da bi bio valjan, treba uz ostale pretpostavke valjanosti biti u pisanom obliku (st. 3.).

7.3. Prema odredbi čl. 119. st. 1. ZVDSP-a vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

8. Prema odredbi čl. 294. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj: 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21, 114/22, 156/2022 i 155/23, dalje ZOO-a, propisano je da ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pisani oblik smatra se valjanim iako nije sklopljen u tom obliku ako su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi

što drugo. Prema tome, proizlazi da odredba čl. 294. ZOO-a osnažuje ugovor kojem nedostaje potrebnii oblik forme, ukoliko su ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju, osim ako iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi što drugo.

9. Prvenstveno valja istaknuti da tužiteljica u tužbi niti tijekom ovog postupka uopće ne tvrdi da bi u međuvremenu bio raskinut između stranaka zaključenii Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 27.listopada 2022. (predmet kojeg je kupoprodaja drugog stana, na kojem je tužiteljica nesporno uknjižbom stekla pravo vlasništva, što proizlazi i iz priloženog izvotka iz zemljišne knjige na listovima 8-9 spisa), niti tvrdi da bi navedeni stan vratila u posjed tuženiku. Također, ne tvrdi niti da bi tuženik, kao zamjenu za ispunjenje obveze vraćanja primljene kupoprodajne cijene odnosno kupovnine za stan iz Ugovora od kupoprodaji nekretnine od 27.listopada 2022., u pregovorima koji su vođeni između stranaka izričito izjavio pristanak odnosno volju da predmetni stan prenese u vlasništvo tužiteljici, imajući u vidu navode tužiteljice u pravcu da je "tuženik rekao da nema dovoljan iznos da izvrši vraćanje kupoprodajne cijene te izrazio spremnost da istu podmiri nakon prodaje još jednog stana koji je još uvijek u njegovom vlasništvu." Konačno, tužiteljica ne tvrdi niti da bi joj tuženik predao u posjed predmetni stan, pobliže opisan u izreci.

10. Imajući u vidu prethodno navedeno, sve i u slučaju da se uzme da je između tužiteljice i ranijeg zakonskog zastupnika tuženika (direktora Branka Lončarevića) doista i bio postignut usmeni sporazum o raskidu Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022. te obvezi tuženika da tužiteljici plaćeni iznos kupovnine iz istog Ugovora vrati na način da joj prenese u vlasništvo predmetni stan (što tužiteljica niti ne tvrdi), jasno proizlazi da takav navodni usmeni sporazum nije niti djelomično ispunjen te isti i u slučaju da doista postoji (što tuženik osporava) nedvojbeno ne može predstavljati osnovu za stjecanje prava vlasništva tužiteljice na predmetnoj nekretnini.

11. Slijedom navedenih razloga, sud nije našao potrebnim po prijedlogu tužiteljice izvoditi dokaza saslušanjem tužiteljice i ranijeg zakonskog zastupnika tuženika, na predloženu okolnost postojanja sporog usmenog sporazuma. Također, nije našao potrebnim niti izvršiti uvid u spis predmeta ovog suda poslovni broj R1-87/2023 niti izvoditi dokaze provođenjem očevida na licu mjesta i provođenjem građevinskog vještačenja, koje je dokaze tužiteljica predložila u pravcu dokazivanja tvrdnji o postojanju materijalnih nedostataka (i posljedično štete) na stanu koji je bio predmet Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 27. listopada 2022. Stoga su navedeni dokazni prijedlozi tužiteljice odbijeni na ročištu od 24. listopada 2025., na kojem je zaključen prethodni postupak te provedena i zaključena glavna rasprava.

12. Imajući u vidu da već iz samih navoda tužbe ne proizlazi da bi postojala bilo koja od propisanih osnova iz čl. 114. ZVDSP-a za stjecanje prava vlasništva tužiteljice na predmetnoj nekretnini, tužbeni zahtjev je u cijelosti odbijen kao neosnovan te je odlučeno kao pod točkom I/ izreke ove presude.

13. Odluka o zahtjevima stranaka za naknadu parničnog troška temelji se na odredbama čl.154 st.1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 70/22,114/22 i 153/23,

dalje:ZPP). Troškovi su odmjereni prema vrijednosti predmeta spora u iznosu od 1.500,00 EUR (koju je tužiteljica naznačila u tužbi), a koja je povodom prigovora tuženika određena rješenjem donesenim na ročištu 24. listopada 2025. sukladno odredbama čl. 40. ZPP-a, pri čemu sud smatra da se ne radi o suviše niskoj vrijednosti predmeta spora, imajući u vidu da je predmet spora deklaratorni zahtjev.

13.1. S obzirom da je tužiteljica u cijelosti izgubila predmetni spor, to je odbijen i njezin zahtjev za naknadu parničnih troškova.

13.2. Odluka o zahtjevu tuženika za naknadu parničnih troškova nastalih u svezi zastupanja po ovlaštenim punomoćnicima odvjetnicima, donesena je primjenom čl. 155.st. 1. ZPP-a te primjenom važeće Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 138/23), kao osnovano zatraženi priznati sljedeći troškovi postupka: za sastav odgovora na tužbu, prema Tbr 8/1- 100 bodova, za sastav podneska od 18. studenog 2024., prema Tbr 8/1-100 bodova, za sastav podneska od 14. studenog 2025., prema Tbr.8/4-25 bodova, za pristup na ročište od 22. travnja 2024., prema Tbr 9/5-25 bodova te za zastupanje na ročištu od 24.listopada 2025., prema Tbr. 9/1-100 bodova. Ukupno je tuženiku priznato 350 bodova što uzimajući u obzir vrijednost jednog boda od 2,00 EUR i uvećano za PDV od 25% iznosi 875,00 EUR (toč. II/ izreke).

13.3. Odluka o zateznim kamatama na dosuđeni iznos parničnog troška tuženiku temelji se na odredbama čl. 151.st.3. ZPP-a i čl. 29 st. 2. ZOO-a.

13.4. Tuženiku nije priznat zatraženi trošak zatraženi trošak zastupanja na ročištu za objavu i uručenje presude. Navedeni trošak nije od nikakvog značaja za vođenje parnice, jer o toj radnji ne ovisi odluka suda te pristup ovom ročištu nije obavezan i nije od nikakvog utjecaja na pravo stranke budući postoji mogućnost isticanja presude na internetskoj stranici e- Oglasna ploča sudova odnosno dostave prema odredbama ZPP-a o dostavi pismena (čl. 335. st. 10. i 11. ZPP-a), pri čemu se posebno se napominje da okolnost što je odredbom Tbr.9/3 Tarife propisano pravo na nagradu za ročište na kojem se presuda objavljuje ne otklanja primjenu čl.155.st.1. ZPP-a. Također, tuženiku nije priznat niti zatraženi trošak sudske pristojbe za odgovor na tužbu, imajući u vidu da sudska pristojba za odgovor na tužbu nije plaćena, niti je tuženik istu pristojbu u obvezi podmiriti u smislu odredbe odredbi čl. 4. toč 2. Zakona o sudskim pristojbama. Slijedom navedenog, zahtjev tuženika za naknadu troškova postupka u preostalom dijelu, preko dosuđenog iznosa od 875,00 EUR odbijen je kao neosnovan (toč. III/ izreke).

U Zagrebu, 01. prosinca 2025.

Sutkinja:
Zrinka Berečki

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku od 15 dana od dana dostave. Žalba se podnosi putem ovog suda, Županijskom sudu.

DNA:

1. pun. tužiteljice uz rješenje o pristojbi za presudu (53,09 EUR)
2. pun. tuženika

Broj zapisa: **9-30880-10d0e**

Kontrolni broj: **0d697-3a389-9cb2c**

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 građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.