



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj: P-3464/2026-116

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

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji tog suda Ivani Galić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Božidara Antić iz Zagreba, Zamorski Breg 39, OIB: 14679218517, zastupanog po punomoćniku Davoru Galetoviću, odvjetniku iz Zagreba, protiv tuženika RADNIK-INŽENJERING d.o.o., Vlačka 81A, Zagreb, OIB: 49140100986, zastupanog po punomoćniku Bojanu Graheku, odvjetniku iz Kutine, radi isplate, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 09. rujna 2026. u prisutnosti zamjenice punomoćnika tužitelja Lorene Karavanić, odvjetnice i punomoćnika tuženika Bojana Graheka, odvjetnika, dana 18. rujna 2026. godine

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"III) Tuženi RADNIK-INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba dužan je tužitelju platiti iznos od 252.173,34 EUR, ranije 1,900.000,00 kn (po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 EUR) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, te nadoknaditi parnični trošak sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od donošenja prvostupanjske presude do plateža po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

II. Nalaže se tužitelju Božidaru Antiću iz Zagreba, Zamorski Breg 39, OIB: 14679218517 naknaditi tuženiku RADNIK-INŽENJERING d.o.o., Vlačka 81A, Zagreb, OIB: 49140100986 prouzročeni parnični trošak ovog postupka u iznosu od 118.930,00 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 18.09.2026. do isplate po godišnjoj stopi zatezne kamate 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.

Obrazloženje

1. Tužitelj Božidar Antić podnio je dana 15.07.2020. tužbu protiv RADNIK-INŽENJERING d.o.o., Zagreb, kao I tuženika i Josipa Kneževića iz Plitvičkih Jezera, vlasnika obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" kao II tuženika u kojoj tužbi navodi da je I tuženik RADNIK-INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba bio upisan kao zk. vlasnik nekretnine: zk.čbr. 6883/2 oranica površine 336,4 čhv ili 1210 m² u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb. Navedenu je nekretninu I tuženik dana 27.09.2001. prodao tvrtki H.K.PROM d.o.o. iz Zagreba ugovorom o prodaji br.171/01, a ovjerovljenom potvrdom od 14.05.2004. br. OV-5873/04 potvrdio je da mu je kupac cijelu kupovninu isplatio, te da više temeljem navedenog kupoprodajnog ugovora nema nikakvih potraživanja. Novi kupac H.K.PROM d.o.o. iz Zagreba stupio je u samostalni posjed kupljene nekretnine i na njoj izgradio postrojenje betonare. Tvrtka H.K.PROM d.o.o. je dana 10.05.2002. ugovor o prodaji br.171/01 dostavila na provedbu Zemljišnoknjižnom odjelu pod br. br. Z-10611/2002. Za vrijeme trajanja provedbe zk. postupka oko uknjižbe Gradski ured za katastar dostavio je Zemljišnoknjižnom odjelu parcelacijski elaborat zaveden pod br. Z-10186/03 kojim se mijenja površina i opis kupljene čestice: zk.čbr. 6883/2 oranica površine 336,4 čhv ili 1210 m² u zk.čbr. 6883/2 oranica Deles površine 1441 m². Zbog navedenog elaborata prijedlog za uknjižbu je bio odbijen i to poslije punih sedam (7) godina 03.07.2009, a dostavljen strankama nakon narednih pet (5) godina – dana 31.03.2014. u vrijeme, kada je HK PROM d.o.o. već bio brisan iz registra Trgovačkog suda u Zagrebu. Tvrtka HK PROM d.o.o. je dana 09.rujna 2004. ugovorom o kupoprodaji nekretnina br. OV-10784/04 prodala nekretnine upisane u zk.ul.br. 22454 k.o. Grad Zagreb u naravi zk.č.br.6883/2 oranica sa 1210 m² i "cjelokupno postrojenje betonare zajedno sa svim halama izgrađenim na zk.č.br.6883/2 k.o. Grad Zagreb" - novom kupcu Josipu Antić. Novi kupac Josip Antić platio je porez na promet nekretnina, te stupio u samostalni posjed kupljene nekretnine. Navedeni ugovor o kupoprodaji Josip Antić je dostavio radi upisa i provedbe u katastar i zemljišne knjige. Gradski ured za katastar je novog kupca Josipa Antića evidentirao kao posjednika, dok je provedba ugovora u zemljišne knjige bila odbijena zbog nesuglasja u opisu i površini nekretnine. Kupljene nekretnine Josip Antić je ogradio žičanom ogradom u cijeloj dužini od 190 m sa vratima koja je osigurao lokotom i lancem, te postojeću betonaru dogradio u poslovnu dvoetažnu građevinu GBP površine od 579,78 m². Pokrenuo je postupak legalizacije, te ishodio rješenje o izvedenom stanju, te platio naknadu za zadržavanje nekretnine u prostoru. Josip Antić je darovnim ugovorom od 20.03.2017. br. OV-2097/17 nekretnine iz ove tužbe darovao svojem sinu Božidaru Antiću – tužitelju. Tužitelj je 30. lipnja 2020. saznao, da su tuženi provalili na njegovu nekretninu, uklonili žičanu ogradu postavljenu duž cijele nekretnine, srušili dvoetažnu poslovnu građevinu, te zatrpali mjesto gdje se građevina nalazila. Izvidima u zemljišnim knjigama tužitelj je utvrdio, da su tuženi dana 29.08.2019. sklopili ugovor o kupoprodaji br. OV-222/2019 kojim je II tuženik Josip Knežević kao kupac od I tuženog kao prodavatelja kupio njegove nekretnine upisane u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb. Navedeni kupoprodajni ugovor proveden je 07.10.2019. u zemljišnim knjigama pod br. Z-42504/2019. Božidar Antić je protiv tuženih ustao i tužbom zbog smetanja posjeda, jer je tužitelj u mirnom, zakonitom, poštenom i samostalnom posjedu – računajući i vrijeme svojih prednika - od 2001. godine. Postupak smetanja vodi se pred ovim sudom.

2. Tužitelj, dalje, navodi da je Ugovor o kupoprodaji nekretnine, kojeg su tuženi sklopili 29.08.2019. br. OV-2222/2019 je fiktivan, temelji se na kaznenom djelu obaju tuženih, pa je stoga ništetan, i ne može proizvoditi nikakve pravne učinke, a sve to iz slijedećih razloga: I tuženik RADNIK-INŽENJERING d.o.o. je znao ili morao znati da zk stanje spornih nekretnina ne odgovara stvarnom stanju. II tuženik, pak, prije kupnje nije razgledao predmetne nekretnine što proizlazi iz činjenice, da u ugovoru nije navedena poslovna građevina, a niti mu je nekretnina – koja je u naravi ograđena - mogla biti predana u posjed s obzirom, da je posjednik – i to evidentirani u katastru - Josip Antić, a I tuženik je posjed izgubio još 2001. godine sklapanjem ugovora o prodaji br.171/01 dana 27.09.2001. kojim je predmetnu nekretninu I tuženik prodao tvrtki H.K.PROM d.o.o. iz Zagreba. Nadalje, II tuženik je pored nesporne činjenice, da je tužiteljev otac upisan kao posjednik sporne nekretnine, te s obzirom da je kupoprodajna cijena barem deset puta niže od tržišne bio dužan potrebnom pažnjom pregledati zemljišne knjige, te utvrditi da je u zemljišnim knjigama evidentiran kupoprodajni ugovor između I tuženog i društva H.K. PROM, kupoprodajni ugovor između društva H.K. PROM i Josipa Antića, te konačno i darovni ugovor između Josipa Antića i tužitelja Božidara Antića. Da su oba tužena koordinirano radila, proizlazi iz nerealno ugovorene kupoprodajne cijene iskazane u iznosu od 45.000,00 EUR-a, kao i iz činjenice što su srušili poslovnu građevinu od GBP površine od 579,78 m2 vrijedne više od 400.000,00 EUR-a. Takvo postupanje tuženih predstavlja nesavjesno, nepošteno i kažnjivo postupanje, koje II tuženog diskvalificira na pozivanje da je povjerenjem u zemljišne knjige kupio predmetne nekretnine. Nitko na drugoga ne može prenijeti više prava, nego što ga ima, pa stoga II tuženi nije mogao na zakoniti način postati vlasnikom utužene nekretnine, jer nije postupao niti savjesno niti u dobroj vjeri. Naprotiv, oba su tužena znala da rade fiktivni ugovor i pri tome počinili kazneno djelo prevare i uništenja tuđe imovine. Na počinjenom kaznenom djelu, pak, nitko ne može temeljiti nikakvo svoje pravo, jer se svaka korist stečena kaznenim djelom mora vratiti. Stoga ugovor o kupoprodaji nekretnine, kojeg su tužitelju zaključili 29.08.2019 je ništetan jer je protivan prisilnim propisima i moralu. Tužitelj je, pak, na temelju sklopljenog darovnog ugovora sa svojim ocem i kupoprodajnim ugovorima svojih prednika, te samostalnim posjedovanjem utužene nekretnine računajući i vrijeme prednika od 2001. godine stekao valjani pravni naslov za upis prava vlasništva.

3. Radi toga tužitelj u tužbi predlaže donošenje presude:

- kojom se utvrđuje da je ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 29.08.2019. između I tuženog RADNIK-INŽENJERING d.o.o. kao prodavatelja s jedne strane i II tuženog Josipa Kneževića, vlasnika obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" kao kupca s druge strane pod br. OV-2222/2019. - ništetan i bez pravnih učinaka
- kojom se utvrđuje da je tužitelj BOŽIDAR ANTIĆ, OIB 14679218517, iz Zagreba, Zamorski breg br. 39 na temelju darovnog ugovora od 20.03.2017. br. OV-2097/17 sklopljenog sa svojim ocem Josipom Antić, te ugovorima svojih prednika: i to ugovora o prodaji br.171/01 od 27.09.2001 između Radnik- Inženjering d.o.o. i H.K.Prom d.o.o. i ugovora o kupoprodaji nekretnina br. OV-10784/04 od 09.09.2004. između H.K.Proma d.o.o. i Josipa Antića, kao i posjedovanjem od 2001. godine stekao valjani pravni naslov za stjecanje prava vlasništva na čkbr. 6883/2 oranica Deles od 1441 m2 upis. u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb
- kojom se nalaže se ovosudnom Zemljišnoknjižnom odjelu brisanje uknjižbe provedene u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb pod br. Z-42504/2019 kojim je na čkbr. 6883/2 oranica Deles od 1441 m2 uknjiženo pravo vlasništva u korist II tuženog Josipa Kneževića, vlasnika obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" uz istovremeni upis prava vlasništva navedenih nekretnina na ime i u korist tužitelja Božidara Antić

- kojom se nalaže II tuženiku Josipu Kneževiću predati tužitelju u u miran i nesmetani posjed čkbr. 6883/2 oranicu Deles od 1441 m2 upis. u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe
- te kojom se nalaže tuženi solidarno tužitelju naknaditi troškove ovog postupka u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

4. Tuženik RADNIK-INŽENJERING d.o.o., Zagreb (ranije I tuženik) u odgovoru na tužbu od 02.09.2020. navodi da se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. Tuženiku nisu poznate okolnosti na koje se tužitelj poziva u tužbi i to u pogledu sklapanja ugovora o prodaji br.171/01 od dana 27.09.2001. između tuženika, kao prodavatelja i kupca - tvrtke H.K.PROM d.o.o. iz Zagreba, kao i da bi H.K.PROM d.o.o. iz Zagreba stupio u samostalni posjed predmetne nekretnine i na njoj izgradio postrojenje betonare. U vrijeme sklapanja navodnog ugovora o kupoprodaji direktor i vlasnik tuženika bio je Ivica Vidaković, a trenutni direktor tuženika ušao je u poslovanje tuženika i postao direktor tek pred njegovu smrt 2014. U poslovnim knjigama tuženika ne postoje podaci o otuđenju nekretnine niti o primitku kupoprodajne cijene. Nekretninu je tuženik kupio još 1997. g. te je do kraja 1990-ih tuženik izgradio pogon betonare, te tuženik dostavlja u spis dokumentaciju o tome koju je uspio pronaći. Oспорava se navod da bi bilo koja treća osoba osim tuženika ikada bila u posjedu predmetne nekretnine. U odnosu na dostavljenu dokumentaciju tuženik traži da se ista u izvorniku predoči na ročištu radi utvrđivanja istovjetnosti s dokumentacijom predanom uz tužbu.

5. Tuženik, a u odnosu na navode iz tužbe o tome da je tvrtka H.K.PROM d.o.o. dana 10.05.2002. ugovor o prodaji br.171/01 dostavila na provedbu Zemljišnoknjižnom odjelu pod br. br. Z-10611/2002, no da je ovaj prijedlog za uknjižbu bio odbijen radi provedbe parcelacijskog elaborata zavedenog pod br. Z-10186/03, navodi da tuženiku nisu poznate okolnosti na koje se tužitelj poziva. Tuženik ukazuje da iz isprava uz tužbu nije vidljivo iz kojeg razloga je uknjižba odbijena pa predlaže da se pribavi spis Općinskog građanskog suda u Zagrebu Z-10611/2002. Rješenja o odbijanju upisa ne dostavljaju se vlasniku nekretnine tako da tuženik nije imao nikakva saznanja o pokušaju upisa prava vlasništva treće osobe. Netočan je navod da je 31.3.2014. g., u vrijeme dostave rješenja o odbijanju uknjižbe, H.K.-PROM d.o.o. brisan iz sudskog registra. Taj pravni subjekt brisan je tek rješenjem od 17.6.2014. g. koje je provedeno 3.7.2014. g.

6. Tuženik, a u odnosu na navode iz tužbe o tome da je tvrtka HK PROM d.o.o. dana 09.rujna 2004. ugovorom o kupoprodaji nekretnina br. OV-10784/04 prodala nekretnine upisane u zk.ul.br. 22454 k.o. Grad Zagreb u naravi zk.č.br.6883/2 oranica sa 1210 m2 i "cjelokupno postrojenje betonare zajedno sa svim halama izgrađenim na zk.č.br.6883/2 k.o. Grad Zagreb" novom kupcu Josipu Antiću, koji je predmetnu nekretninu ogradio i dogradio i ishodio rješenje o izvedenom stanju, navodi da tuženiku nije poznato postojanje isprava na koje se tužitelj poziva. Za prijenos prava vlasništva nužno je da prenositelj ima pravo vlasništva, a ono se u slučaju pravnog posla stječe tek upisom u zemljišne knjige. Sukladno navedenom tužitelj nije postao vlasnikom nekretnine. Predlaže se da se izvornici isprava predoče na ročištu radi provjere istovjetnosti. Tuženik osporava da bi bilo tko osim njega bio u posjedu predmetne nekretnine ili da bi na nekretninama izvodio bilo kakve radove. Navodi tužitelja o dogradnji „betonare“ i ulaganju 400.000 EUR kontradiktorni su nespornim, javno dostupnim podacima – kronološkim ortofoto snimkama rađenim za potrebe katastra, te servisa Google Earth, a ujedno su protivni i navodima tužitelja iz tužbe u ovosudnom predmetu Psp-106/2020 u kojem tužitelj tvrdi da je na nekretnini izgradio samostojeću

dvoetažnu poslovnu zgradu pov. 579,78 m². U stvarnosti objekt na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak (istovjetno z.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb) izgradio je tuženik krajem 1990-ih i on je služio kao betonara s objektom u kojem je bila garaža za vozila i manji ured. U ugovoru sklopljenom između oca tužitelja i H.K.-PROM d.o.o. iz 2004. g. navedeno je da se prodaje cjelokupno postrojenje betonare. Na fotografijama sa servisa Google earth još iz 2002. g. vidljivo je da postoji izgrađeni objekt (koji je služio za garažiranje građevinskih vozila, a u manjem dijelu kao ured), betonska spremišta za sirovine (zvjezdasti objekt na slici), čak i vozila tuženika (mikseri betona, pumpe za beton i sl.). Tako da je nemoguća tvrdnja da je netko drugi gradio ili dograđivao te objekte 2004. g. ili bilo koje godine nakon toga kad se na fotografijama iz 2002. vide već izgrađeni objekti i da je nekretnina bila u funkciji. Nakon 2004. na ortofoto snimkama ne pojavljuju se nikakvi novi objekti niti su se mijenjali postojeći. Zbog gospodarske situacije tuženik je prestao obavljati građevinsku djelatnost, ostao je bez mehanizacije i više nije imao financijskih mogućnosti održavati predmetnu nekretninu te su objekti počeli propadati (vidljivo iz kronoloških fotografija 2002-2020). Iz službenih ortofoto katastarskih snimaka navedene čestice se vidi da je 2011. g. objekt još imao krov, ali je već počela devastacija, iz ortofoto snimke 2014.. vidljivo je da je objekt bez krova, u ruševnom stanju i zapuštenog okoliša (ilegalno odlaganje otpada), a iz ortofoto snimke 2018. vidljivo je da objekta više nema. Nikakve novogradnje, dogradnje ili novi objekti o kojima navodi tužitelj se ne pojavljuju na nekretnini. Fotografije sa servisa Google street view iz 2011. pokazuju da je objekt već onda bio napušten, bez vanjske stolarije i poluruševan. Ujedno pokazuju da objekt nije imao dvije etaže kako to tvrdi tužitelj, već da je izgledao onako kako to tvrdi tuženik (lijevi dio objekta – uredi na dva kata, desno tri garaže dvostruke visine za kamione mješalice i pumpe za beton). Budući da je objekt tuženika bio izložen devastaciji, vjerojatno radi skupljanja sekundarnih sirovina, s objekta je skinuto sve što je bilo iskoristivo i objekt je ostavljen u ruševnom stanju te je djelovanjem vremena kroz godine potpuno propao (ostali su samo vanjski zidovi). Zbog stanja objekta Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju Grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Odjel komunalnog gospodarstva, izdao je rješenje od 23.3.2018. g. kojim je tuženiku kao vlasniku nekretnine naređeno da ukloni ruševinu zgrade na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak (istovjetno z.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb), te da građevinsku česticu dovede u uredno stanje, pod prijetnjom da će to u protivnom o trošku tuženika obaviti treća osoba ili da će biti kažnjen. U obrazloženju rješenja navedeno je da se na čestici nalazi „ruševina zgrade, prizemnica, tlocrtne površine cca 14,00 x 6,00 m, oštećenih zidova, bez krova i krovne konstrukcije“, tako da tvrdnje o gradnji objekta GBP od 579,78 m² nisu moguće jer takav objekt nije nikad postojao na nekretnini. Stanje objekta u trenutku donošenja rješenja o uklanjanju vidljivo je iz 3D fotografija servisa Google Earth na kojima je vidljivo da postoji samo vanjska konstrukcija zidova. U to vrijeme nikakvi drugi objekti na nekretnini više nisu postojali. U rješenju je navedeno i da je zgrada izgubila svoja svojstva zbog oštećenja i nedostataka pojedinih dijelova te da „prema stanju zgrade vidljivo je da se ista ne koristi više od pet godina“, što odgovara navodima tuženika i u suprotnosti je s navodima tužitelja. Tuženik je postupio sukladno rješenju Grada Zagreba, uklonio ostatke zidova objekta te je komunalnom redaru poslao obavijest s fotografijom kao dokazom da je objekt uklonjen. Tuženik unaprijed ukazuje da postupanje po nalogu javnog tijela izuzima element protupravnosti potreban da bi se raspravljalo o naknadi štete. U to vrijeme oko objekta, odnosno na nekretnini, nije postojala nikakva žičana ograda. Ako je ona ikada i postojala, metalni dijelovi su vjerojatno uklonjeni u isto vrijeme kad je devastiran sam objekt. Zbog uklanjanja objekta tuženiku se nikada nitko nije javio ili tome prigovarao. Stoga nije životna tvrdnja tužitelja da je on bio posjednik nekretnine, ako je za rušenje ostataka objekta saznao

tek po proteku više od dvije godine od dana rušenja. Osim toga, iz navoda tužitelja o postojanju objekta vrijednog 400.000 EUR proizlazi da tužitelj uopće nije znao kakvo je pravo stanje nekretnine, nekretninu nije posjedovao niti je poduzimao radnje za održavanje nekretnine.

7. Tuženik ukazuje i da je dokumentacija o legalizaciji koju je dostavio tužitelj potpuno nevjerodostojna, odnosno da se ona očito ne odnosi na predmetnu nekretninu. U rješenju o izvedenom stanju na kojeg se poziva tužitelj navodi se da je legalizirana zgrada izgrađena na k.č.br. 130/1 i 135/7 k.o. Žitnjak. Udaljenost između te dvije čestice je oko 250 metara pa je nemoguće da postoji zgrada koja se u isto vrijeme nalazi na dvije čestice međusobno udaljene 250 metara. Moguće je da se radi o objektu izgrađenom na k.č.br. 135/7 k.o. Žitnjak, no on nema veze s predmetom spora. Objekt je legaliziran kao objekt s dvije etaže jednake površine (289 m²), a objekt na spornoj čestici nije imao dvije etaže, što je vidljivo iz 3D fotografije gdje se vidi da su u manjem dijelu objekta uredi tlocrtne površine oko 25 m² na dvije etaže, a u preostalom dijelu objekta nisu dvije etaže jer je služio kao garaža za pumpu i miksera za beton pa je u tom dijelu ostavljen prostor dvostruke visine. Arhitektonski snimak u tom dijelu izvjesno nije vjerodostojan, odnosno ne odnosi se na predmetnu nekretninu i objekt koji je na nekretnini postojao. U rješenju je navedeno da je zgrada završena, a nesporno je da su u vrijeme legalizacije postojali samo vanjski zidovi. Također, prilikom očevida na licu mjesta koji je bio potreban za legalizaciju, a koji je navodno obavljen 4.7.2014., objekt je već bio bez krova (vidljivo iz ortofoto snimke i dostavljene 3D fotografije), što istim očevidom nije utvrđeno pa je izvjesno da očevid nije napravljen, da su podaci lažni ili da se ne odnose na predmetnu nekretninu. Fotografije koje su korištene uz elaborat kao prikaz stanja objekta nisu stvarne fotografije s lica mjesta, već fotografije preuzete sa servisa Google street view iz 2011. g., dakle 4 godine ranije. Prilikom očevida je utvrđena istovjetnost objekta s dostavljenom dokumentacijom, a arhitektonska snimka stanja objekta nosi datum ožujak 2015. godine pa se na očevidu izvjesno nije mogla utvrditi istovjetnost objekta s arhitektonskim snimkom koji u tom trenutku nije bio sačinjen. Sve ovo ukazuje da je rješenje o izvedenom stanju, ako je i doneseno, utemeljeno na netočnim i neistinitim podacima ili da se ne odnosi na predmetnu nekretninu.

8. Tuženik, a u odnosu na navode tužitelja iz tužbe o tome da je Josip Antić darovnim ugovorom od 20.03.2017. br. OV-2097/17 predmetne nekretnine darovao svojem sinu Božidaru Antiću, ovdje tužitelju, da je tužitelj 30. lipnja 2020. saznao da su tuženi provalili na njegovu nekretninu, uklonili žičanu ogradu postavljenu duž cijele nekretnine, srušili dvoetažnu poslovnu građevinu, te zatrpali mjesto gdje se građevina nalazila, te da je izvidima u zemljišnim knjigama tužitelj utvrdio da je tuženik dana 29.08.2019. sklopio sa Josipom Kneževićem ugovor o kupoprodaji br. OV-222/2019, koji ugovor je proveden 07.10.2019. u zemljišnim knjigama pod br. Z-42504/2019, te da je tužitelj ustao i tužbom zbog smetanja posjeda, jer da je tužitelj u mirnom, zakonitom, poštenom i samostalnom posjedu – računajući i vrijeme svojih prednika - od 2001. godine, navodi da tuženiku nije bilo poznato postojanje isprava na koje se tužitelj poziva. Za prijenos prava vlasništva nužno je da prenositelj ima pravo vlasništva, a ono se u slučaju pravnog posla stječe tek upisom u zemljišne knjige. Sukladno navedenom tužitelj nije postao vlasnikom nekretnine. Predlaže se da se izvornici isprava predoče na ročištu radi provjere istovjetnosti. Navod tužitelja da je po svojim prednicima u posjedu nekretnine od 2001. g. proturječan je i činjenično nemoguć. Tužitelj tvrdi da je tuženik prodao nekretninu trećoj osobi ugovorom prema kojem je predaja u posjed odgođena do isplate kupoprodajne cijene, koja je navodno

isplaćena 2004. g. pa je nejasno kako su to tužitelj ili njegov prednik ušli u posjed nekretnine 2001. g. Jedino što je izvjesno i provjerljivo je da je tuženiku kao vlasniku nekretnine izdan nalog da izvrši uklanjanje ruševnih ostataka objekta, da je tuženik postupio po tom nalogu i da ga prilikom njegovog izvršavanja nitko nije smetao niti osporavao njegovu faktičnu vlast na stvari. Time je tuženik dokazao da je posljednji mirni posjednik nekretnine.

9. Tuženik, a u odnosu na navode tužitelja iz tužbe o tome da je ugovor o kupoprodaji između tuženika i Josipa Kneževića ništetan, navodi da tužitelj ne navodi okolnosti zbog kojih bi ovaj ugovor o kupoprodaji bio ništetan. Tuženik nema saznanja da je nekretnina bila prodana. Prema tvrdnjama tužitelja nekretnina je prodana 2001. g. i potpuno je nevjerojatno da se kroz vrijeme od 19 godina, kroz koje je tuženik bio upisan kao vlasnik, nitko nije tuženiku javio sa zahtjevom za priznanje prava vlasništva, ispravkom ugovora ili sa zahtjevom da se dozvoli uknjižba. Još je nevjerojatnije da nakon što je tuženik po nalogu komunalnog redara uklonio ruševine objekta, nitko se kroz vrijeme duže od dvije godine nije javio ili prigovarao postupanju tuženika. Tužiteljev navod o građenju nekretnine vrijedne 400.000 EUR, čije postojanje je protivno objektivnim i neosporivim dokazima, samo potvrđuje da su tužiteljevi navodi neosnovani i nevjerodostojni. Na nekretnini u trenutku prodaje Josipu Kneževiću nije postojala građevina niti ograda, što je vidljivo iz već dostavljenih snimaka i fotografije nakon postupanja po rješenju komunalnog redara. Nekretnina je bila izložena prodaji putem javnog oglasnika jer tuženik više nije htio biti izložen daljnjim troškovima održavanja nekretnine, a postalo je izvjesno da neće nastaviti s građevinskom djelatnošću. Tuženik ne poznaje Josipa Kneževića, niti je ikada s njim poslovno surađivao. Josip Knežević se javio na oglas za prodaju i ponudio cijenu na koju je tuženik pristao. Nekretnina je prodana prema stvarnoj tržišnoj vrijednosti u trenutku prodaje i uz povjerenje u potpunost i istinitost podataka u zemljišnim knjigama te predana kupcu u posjed. Josip Knežević kao kupac izvjesno je zaštićen čl. 8. Zakona o zemljišnim knjigama i njegovo pravo ne može biti upitno. Ugovor o prodaji nekretnine nije fiktivan jer je stvarna namjera stranaka bila promjena vlasništva nekretnine, što su stranke i realizirale. Ugovor o kupoprodaji nekretnine nije ništetan jer nije protivan Ustavu, prisilnim propisima niti moralu društva.

10. Tuženik smatra da tužitelj ispravno navodi da nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što mu pripadaju. S obzirom da je modus stjecanja prava vlasništva kod pravnih poslova upis prava vlasništva u zemljišne knjige, tužitelj nije mogao steći pravo vlasništva pravnim poslom jer mu njegovi prednici to pravo nisu mogli prenijeti budući da ga nisu niti stekli. Sukladno navedenom ne postoje pretpostavke za utvrđivanje ništetnosti predmetnog pravnog posla. Tuženik stoga ustraje na protivljenju tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti jer je isti pravno i činjenično neosnovan, a u dijelu i nedopušten, odnosno nemoguć (nalaganje postupanja Zemljišnoknjižnom odjelu koji nije stranka u postupku). Tuženik predlaže tužbu odbiti i tužitelju naložiti da tuženiku nadoknadi trošak postupka.

11. Tužitelj se u podnesku od 09.12.2020. očituje na odgovor na tužbu navodeći slijedeće. Tužitelj poriče sve navode iz odgovora na tužbu kao neosnovane i nebitne za ovaj postupak. A bitno – o čemu se tuženik ne izjašnjava je – slijedeće. Tužena tvrtka Radnik-Inženjering d.o.o. prodala je predmetne nekretnine u 2001. godini ugovorom o prodaji br.171/01 kupcu H.K.Prom d.o.o. iz Zagreba. Taj je ugovor – isplatom ugovorene kupovnine i predajom u posjed kupcu - u cijelosti konzumiran. Posljedica konzumiranja navedenog ugovora je činjenica, da tuženik više nije vlasnik

predmetnih nekretnina i od tada nema i ne vrši nikakva vlasnička ovlaštenja. Zbog promjene vlasništva i sklapanja navedenog kupoprodajnog ugovora tuženik je brisan iz katastarskog operata i upisan kupac kao novi posjednik. O razlozima zbog kojih je tuženik ipak ostao u zemljišnim knjigama upisan kao formalni vlasnik tužitelj se detaljno očitovao u svojoj tužbi. Sve naprijed navedeno tuženik je dobro znao, tako da je sklapanjem kupoprodajnog ugovora od 29.08.2019. sa Josipom Kneževićem svjesno i namjerno neistinito i lažno se prikazao vlasnikom i time krivotvorio privatnu ispravu, koju je upotrijebio u pravnom prometu kao valjanu i istinitu. Time je počinio kazneno djelo jer je izradom lažne isprave s ciljem da je uporabi kao pravu počinio kazneno djelo protiv vjerodostojnosti isprava – krivotvorenjem opisano i kažnjivo po čl. 311 KZ. Težinu i društvenu opasnost takvog nedjela ispitivat će, prosuđivati i sankcionirati nadležno Državno odvjetništvo i Kazneni sud. Josip Knežević nije mogao postati vlasnikom predmetnih nekretnina: a) jer je znao da postoji nesuglasje između stvarnog stanja na terenu i upisa u gruntovnici i katastru. Takvo nesuglasje katastarskog posjedovnog i gruntovnog vlasničkog upisa s jedne strane te stanja na terenu s druge strane upućuje svakog savjesnog ugovaratelja na sumnju u vlasništvo i potrebu izvidjeti i utvrditi pravo stanje stvari. Josip Knežević tako nije postupio, pa je u najmanju ruku – ukoliko nije i sudionik kaznenog postupanja – nesavjesni stjecatelj. No, Josip Knežević je znao, da kupuje od nevlasnika, pa je stoga kupovna ugovorena u suviše niskom iznosu, dakle, iznosu, koji ne odgovara tržišnoj vrijednosti predmetne nekretnine.; b) Nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ga sam ima. Dakle, tuženik kao nevlasnik nije mogao prenijeti vlasnička prava, kojih nema, na Josipa Kneževića. Navedena maksima je temeljni postulat građanskog prava.; c) Nitko ne može temeljiti nikakva svoja prava na počinjenom kaznenom djelu. A ovdje se radi upravo o kaznenom djelu, zbog čega je sklopljeni kupoprodajni ugovor između tuženih ništetan. Naime, prema odredbi iz čl. 322 ZOO-a svaki ugovor koji je protivan Ustavu RH, prisilnim propisima ili moralu je po sili zakona ništetan. Nije sporno, da je svaki ugovor, koji je rezultat kaznenog djela protivan i Ustavu i prisilnim propisima i moralu, pa ne može proizvoditi pravne učinke.

12. Tužitelj, u podnesku od 09.12.2020., koristeći se ovlaštenjem iz čl. 188 ZPP-a ističe – pored tužbenog zahtjeva iz tužbe koji ostaje prvi i glavni tužbeni zahtjev – još dva zahtjeva s time da sud prihvati onaj, kojeg nađe osnovanim. Tim alternativnim zahtjevima tužitelj traži da mu – prvim i drugim tuženik i Josip Knežević, a drugim samo tuženik - plate s naslova glavnice protuvrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 1.900.000,00 kn koliko iznosi njezina tržišna vrijednost. Ujedno tužitelj traži i plaćanje zateznih kamata od dana 29.08.2019. kada su tuženi zaključili kupoprodajni ugovor do isplate. Stoga, tužitelj predlaže donošenje slijedeće presude:

"I) Utvrđuje se, da je ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 29.08.2019. između I-vo tuženog Radnik-Inženjering d.o.o. kao prodavatelja s jedne strane i II-go tuženog Josipa Knežević, vlasnika obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" kao kupca s druge strane pod br. OV-2222/2019. - ništetan i bez pravnih učinaka.

Određuje se u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe o kupoprodaji iz toč.I izreke ove presude tako da se briše pravo vlasništva na tim nekretninama sa imena II-go tuženog.

Nalaže se II-go tuženom, da tužitelju preda u miran i nesmetani posjed čkbr. 6883/2 oranicu Deles od 1441 m² upis. u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.

Tuženi su dužni solidarno tužitelju naknaditi parnični trošak sa zakonskim zateznim kamata tekucim od donošenja prvostupanjske presude do plateža po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na

stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

13. Ako sud nađe da taj tužbeni zahtjev nije osnovan tužitelj predlaže da sud prihvati jedan od slijedećih zahtjeva, kojeg nađe osnovanim:

"II) Tuženi RADNIK-INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba i JOSIP KNEŽEVIĆ, vlasnik obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" iz Plitvičkih Jezera dužni su tužitelju solidarno platiti iznos od 1,900.000,00.- kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, te nadoknaditi parnični trošak sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od donošenja prvostupanjske presude do plateža po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe." ili:

"III) Tuženi RADNIK-INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba dužan je tužitelju platiti iznos od 1,900.000,00.- kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, te nadoknaditi parnični trošak sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od donošenja prvostupanjske presude do plateža po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

14. Tuženik u podnesku od 15.01.2021., a očitujući se na podnesak tužitelja od 09.12.2020., navodi kako tužitelj nije argumentirano osporio niti jedan činjenični navod iz odgovora na tužbu. Tuženik smatra da je stanje koje proizlazi iz katastarskih podloga, ortofoto snimki i snimki s javnih servisa među strankama nesporno i da su tim dokazima osporene tvrdnje tužitelja o njegovom navodnom posjedovanju nekretnine i građenju poslovne građevine vrijedne 400.000,00 EUR. Što se tiče ugovora o prodaji između tuženika i H.K. PROM d.o.o. i navoda da je taj ugovor „konzumiran“, tuženik ponavlja da mu nije bilo poznato postojanje tog ugovora te da u poslovnoj dokumentaciji tuženika ne postoji nikakav podatak o plaćanju cijene po tom ugovoru. Tuženik u svakom slučaju osporava navedenu dokumentaciju i traži da se sva dokumentacija iz tužbe predoči na ročištu u izvorniku. Ostali navodi iz podneska tužitelja su irelevantni jer su propisi sudu poznati, a primjena prava u odnosu na stjecanje prava vlasništva na temelju pravnog posla, kao i u odnosu na povjerenje u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga je dovoljno raspravljena.

15. U odnosu na preinaku tužbenog zahtjeva, tuženik se istoj protivi i neće se upuštati u raspravljanje po preinačenom i proširenom tužbenom zahtjevu dok sud ne odluči o dopuštenosti preinake. Budući da su uz tužbeni zahtjev stvarno pravne naravi sad istaknuti i zahtjevi radi isplate, ne radi se o istom činjeničnom ni pravnom osnovu i o njima se ne može raspravljati u ovom postupku, pogotovo ne nakon što su se

tuženici upustili u raspravljanje po prvotno postavljenom tužbenom zahtjevu. Stoga, tuženik predlaže da se tužitelj odbije s preinakom tužbenog zahtjeva. Tuženik dodatno ukazuje da tužitelj u svakom slučaju nema pravni interes za uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja jer je raniji zemljišnoknjižni vlasnik tuženik, a tuženik ne želi uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja jer je nekretninu prodao i više nije njegova. Tuženik osporava i alternativni tužbeni zahtjev na isplatu jer isti nije pravno ni činjenično obrazložen i dva puta je ponovljen. Tuženik nije niti je ikad bio u pravnom odnosu s tužiteljem pa tužitelj nije aktivno legitimiran od tuženika nešto potraživati. Tužitelj svoje pravo može ostvarivati samo od svog prednika, odnosno njegov prednik od osobe koja mu je navodno prodala nekretninu, a to nije tuženik. Tuženik se i dalje protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti.

16. Sud je na pripremnom ročištu od 07.07.2021. (list 133-134 spisa) dopustio tužitelju preinaku tužbe po podnesku tužitelja od 09.12.2020., a sve primjenom odredbe čl. 192. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj: 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23 i 146/25 - dalje: ZPP), odnosno jer je tužitelj tužbeni zahtjev preinačio do zaključenja prethodnog postupka.

17. Također, sud je na pripremnom ročištu od 07.07.2021. (list 133-134 spisa) odlučio da je vrijednost predmeta spora glavnog zahtjeva u ovom predmetu iznos od 3.500.000,00 kn, odnosno sada 464.529,83 EUR (po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 EUR), kako je to tužitelj naznačio u tužbi, imajući u vidu vrijednost nekretnine koja je predmetom ovog spora, a temeljem odredbe čl. 37. st. 1. i čl. 40. st. 2. i 3. ZPP-a.

18. Tuženik u podnesku od 14.07.2021., a nastavno na dopuštenu preinaku tužbe, navodi da se tuženik i dalje protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. U odnosu na dio tužbenog zahtjeva pod I) iz podneska tužitelja od 9.12.2020. g., tužitelj u toč. I. tužbenog zahtjeva traži da se utvrdi da je „ništetan i bez pravnih učinaka“ ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29.8.2019. g., traži da se uspostavi zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe tog ugovora i da Josip Knežević preda nekretninu u posjed tužitelju. Tužitelj ne navodi činjenice iz kojih bi proizlazilo da je ugovor ništetan, odnosno da je protivan Ustavu, moralu ili prisilnim propisima. Budući da tužitelj ne navodi činjenice na kojima temelji tužbeni zahtjev, ne postoji okolnost na koju bi trebalo provoditi dokaze. Što se tiče dijela zahtjeva kojim se traži uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja, tužitelju za takav zahtjev nedostaje pravni interes jer je tuženik raniji zemljišnoknjižni vlasnik i on ne želi uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja jer je nekretninu prodao i više nije njegova. Samo je tuženik kao prethodni vlasnik ovlašten tražiti uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog, a tužitelj na to nije ovlašten jer nikada nije bio upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama. Tuženik ukazuje na sudsku praksu, presudu Vrhovnog suda RH Rev-2711/00 od 17.12.2003. u kojoj se navodi: "Tužbeni zahtjev da se u zemljišnoj knjizi uspostavi ranije stanje (briše pravo vlasništva tuženika M. Č. i upiše pravo vlasništva tuženih G. i D. S.) nije osnovan već zbog toga što je takvu brisovnu tužbu ovlašten podići, prema čl. 129. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", br. 91/96 i 114/01), samo nositelj knjižnoga prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe, a tužiteljica nesporno nije nositelj knjižnoga prava na nekretnini koja je predmet spornog ugovora o prodaji.". Tužitelj tvrdi da je nekretninu stekao pravnim poslom. Modus stjecanja prava vlasništva kod pravnih poslova je upis prava vlasništva u zemljišne knjige pa tužitelj nije mogao steći pravo vlasništva nekretnine jer mu njegovi prednici to pravo

nisu mogli prenijeti budući da ga ni oni sami nisu imali. Dio zahtjeva radi predaje u posjed ne tiče se tuženika, ali tuženik ukazuje da je iz do sad dostavljene dokumentacije i dokumentacije i fotodokumentacije koju je predao Josip Knežević na ročištu 7.7.2021. g. jasno vidljivo da navodi tužitelja da je on bio u posjedu predmetne nekretnine nisu istiniti. Osim toga, tužitelj ne navodi zašto bi mu pripadalo pravo na posjed, budući da on tužbom traži da se nekretnina ponovo upiše kao vlasništvo tuženika.

19. Tuženik, a u odnosu dio tužbenog zahtjeva pod II) i III) iz podneska tužitelja od 9.12.2020. g., navodi da se i u ovom dijelu protivi tužbenom zahtjevu u cijelosti. Tužbeni zahtjev nije osnovan niti pravno niti činjenično i u tom dijelu se o tužbenom zahtjevu nema što raspravljati. Tuženik s tužiteljem nikad nije bio u ugovornom odnosu i on nije pasivno legitimiran da tužitelju odgovara za štetu do koje je došlo zbog toga što osoba s kojom je sklopio ugovor nije izvršila svoju obvezu. Pri tome se dodatno napominje da je tužitelj za predmetnu nekretninu sklopio ugovor o darovanju, dakle radi se o nenaplatnom pravnom poslu pa nikakvu štetu nije pretrpio ako nenaplatni pravni posao nije realiziran. U svakom slučaju tužbeni zahtjev može biti usmjeren samo na osobu s kojom je tužitelj sklopio takav ugovor, a ne u odnosu na tuženika koji s tužiteljem nije u nikakvom odnosu. Tuženik ukazuje na sudsku praksu, presudu Vrhovnog suda RH Rev-x 382/11 od 17.11.2011. g. u kojoj se navodi: "S obzirom da tužitelj nije stekao vlasništvo predmetne nekretnine ne pripada mu pravo na naknadu štete zbog prodaje te nekretnine od strane P. K. drugoj osobi."

20. Tuženik, a u odnosu na dokazne prijedloge, navodi da tuženik prihvaća dokumentaciju i fotodokumentaciju koju je predao Josip Knežević na ročištu 7.7.2021. g. Ako bi tužitelj osporavao da se radi o fotografijama koje je sačinio komunalni redar, a koje su opisane u zapisniku od 30.7.2020. g. predlaže se saslušati kao svjedoka komunalnog redara Robertina Vučkovića na adresi Grad Zagreb, Odjel komunalnog redarstva, Sigetje 2, Zagreb. U odnosu na dokazne prijedloge tužitelja s ročišta od 7.7.2021. g. tuženik se ne protivi da se saslušaju Hrvoje Kelemović i Josip Antić, nakon što se razjasni na koje točno okolnosti se isti predlažu, a koje su bitne za odlučivanje u ovom postupku. Tuženik se protivi prijedlogu za saslušanje Ivone Vidaković. Ivona Vidaković nije supruga pok. direktora Ivana Vidakovića, već njegova kćerka. Ona nema nikakve veze s poslovanjem tuženika jer je upisana kao vlasnica 14.10.2014. (upis pod br. #7) temeljem rješenja o nasljeđivanju iza pok. Ivana Vidakovića te je poslovni udio prenijela sadašnjem direktoru Tihomilu Matkoviću dana 06.02.2015. (upis pod br. #8). Nikad nije bila član uprave. Niti jedan događaj činjenično opisan u tužbi nije se zbio u razdoblju od 14.10.2014. g. do 6.2.2015. g. pa je nepotrebno saslušavati Ivonu Vidaković na okolnosti koje su se događale prije ili poslije vremena u kojem je bila upisana kao član društva.

21. Tužitelj u podnesku od 29.07.2021., navodi da smatra da je očiglednom omaškom na pripremnom ročištu održanom 07.07.2021. utvrđena vrijednost predmeta spora preinačenog glavnog zahtjeva u iznosu od 3.500.000,00 kn. Naime, tužitelj je preinačenim tužbenim zahtjevom pod 1) kao prvim i glavnim tužbenim zahtjevom tražio utvrđenje ništetnosti ugovora u kojemu je kupovna određena u iznosu od 45.000,00 EUR-a, a što odgovara protuvrijednosti od 337.500 kn. Točno je, da je u svojoj prvotnoj tužbi od 15.07.2020. tužitelj vrijednost predmeta spora označio u iznosu od 3.500.000,00 kn. No, taj tužbeni zahtjev više ne egzistira s obzirom na naknadu preinaku, koju je sud dopustio. Vrijednost, dakle, predmeta spora glavnog zahtjeva nikako ne može biti ona označena u prvotnoj tužbi, jer u njoj postavljeni tužbeni zahtjev

više ne postoji. Mjerodavna može biti samo vrijednost spora novo postavljenog preinačenog tužbenog zahtjeva – i to onog prvog i glavnog - a ona ne prelazi iznos od 337.500 kn. Kako je, dakle, očitom omaškom utvrđena vrijednost predmeta spora u iznosu, koji nema veze s preinačenim glavnim tužbenim zahtjevom, to tužitelj predlaže da tu pogrešku prvostupanjski sud ispravi i vrijednost predmeta spora utvrdi u iznosu od 337.500 kn.

22. Tužitelj nadalje smatra, da osnovanost tužbenog zahtjeva ovisi od činjenice je li u konkretnoj situaciji od strane tuženika i Josipa Kneževića, uračunavajući i odgovornu osobu tuženika, počinjeno kazneno djelo na štetu tužitelja. Ako takvo kazneno djelo bude utvrđeno, a prvostupanjski je sud takvom presudom kaznenog suda vezan, tada očit – jer nitko ne može temeljiti bilo koje svoje pravo, pa dakle ni pravo vlasništva na kaznenom djelu – je tužba osnovana. Radi se, dakle o prethodnom pitanju, o kojemu raspravlja i odlučuje drugi, kazneni sud, pa tužitelj predlaže prekid ovog parničnog postupka do okončanja kaznenog postupka odnosno do donošenja pravomoćne odluke nadležnog državnog odvjetništva. Državno odvjetnički postupak vodi se pred Općinskim državnim odvjetništvom u Zagrebu pod br. KP-DO 1354/2021, te se tužitelj obvezuje obavijestiti ovaj sud o daljnjem tijeku ovog postupka. Radi svega izloženoga tužitelj predlaže da ovaj sud ispravi vrijednost predmeta spora glavnog zahtjeva na iznos od 337.500,00 kn, te potom ovaj postupak prekine do okončanja kaznenog postupka protiv tuženih.

23. Tuženik u podnesku od 27.08.2021., a očitujući se na podnesak tužitelja od 29.07.2021., navodi da je netočno je da je „očiglednom omaškom“ utvrđena vrijednost spora u iznosu od 3.500.000,00 kn i da je vrijednost spora zapravo 337.500,00 kn. Tužba se sastoji od tri tužbena zahtjeva. Prvi tužbeni zahtjev se odnosi na utvrđivanje ništetnosti ugovora i predaju u posjed. Drugim tužbenim zahtjevom se traži solidarna isplata 1.900.000,00 kn od tuženika i Josipa Kneževića. Trećim tužbenim zahtjevom traži se isplata daljnjih 1.900.000,00 kn samo od tuženika. Čl. 37. ZPP propisano je da ako se jednom tužbom obuhvaća više tužbenih zahtjeva, vrijednost predmeta spora određuje se prema zbroju vrijednosti svih zahtjeva. U tom smislu kad bi se uzeli u obzir samo zahtjevi za isplatu, vrijednost predmeta spora iznosila bi 3.800.000,00 kn. Osim toga, tužitelj je taj koji je odredio vrijednost predmeta spora, tuženici se tome nisu protivili i sud je tu vrijednost prihvatio. Tužitelj nema niti je imao mogućnost prigovarati vrijednosti predmeta spora jer sukladno čl. 40. st. 2. ZPP-a samo sud i tuženici imaju mogućnost osporavanja vrijednosti spora koju je odredio tužitelj, a budući da je sud o tome odlučio rješenjem sukladno čl. 40. st. 3. ZPP-a, o vrijednosti predmeta spora se više ne može raspravljati. Sukladno navedenom prigovori tužitelja nisu osnovani.

24. Tuženik, a u odnosu na navode tužitelja o tome da osnovanost tužbenog zahtjeva ovisi od činjenice je li u konkretnoj situaciji od strane tuženika i Josipa Kneževića, uračunavajući i odgovornu osobu tuženika, počinjeno kazneno djelo na štetu tužitelja, navodi da je tuženik saznao da je tužitelj podnio kaznenu prijavu protiv direktora i vlasnika tuženika zbog navodnog počinjenja kaznenog djela „prijevaru u gospodarskom poslovanju“ iz čl. 247. st. 2. KZ. To kazneno djelo može počiniti osoba koja u gospodarskom poslovanju dovede nekoga lažnim prikazivanjem ili prikrićivanjem činjenica u zabludu ili ga održava u zabludi i time ga navede da na štetu svoje ili tuđe imovine nešto učini. Tužitelj nije taj „netko“ jer ga ni tuženik ni direktor tuženika nisu doveli u zabludu niti su tužitelj naveli da nešto učini „na štetu svoje imovine“. Tužitelj i tuženik nikad nisu bili u poslovnom odnosu, štoviše nikad se nisu niti upoznali pa tuženik ni teoretski nije mogao na štetu tužitelja počiniti kazneno djelo, što čini kaznenu

prijavu bespredmetnom i očito je da je ista posljedica toga što je i tužitelj svjestan da je tužbeni zahtjev u cijelosti neosnovan. Osim toga, suprotno navodima tužitelja, kazneni postupak protiv tuženika nije započeo pa sud ne može prekinuti ovaj postupak do okončanja postupka koji nije ni započeo. Čl. 17. Zakona o kaznenom postupku propisano je kad kazneni postupak započinje. Postupak protiv direktora tuženika je tek u fazi provođenja izvida kaznenog djela, odnosno tek se treba utvrditi da li postoji osnovana sumnja u počinjenje djela. Kazneni postupak se ne smatra započetim u trenutku dok se tek provode izvidi kaznenog djela. Sukladno navedenom tuženik se protivi prekidu ovog postupka „do okončanja kaznenog postupka protiv tuženih“ jer kazneni postupak nije pokrenut pa ne postoje pretpostavke za prekid.

25. Na ročištu za glavnu raspravu održanom 04.11.2022. (list 242-243 spisa) tužitelj je povukao tužbu u odnosu na Josipa Kneževića, ranije II tuženika, Josip Knežević, ranije II tuženik je naveo da se povlačenju tužbe ne protivi, ali da potražuje trošak sukladno troškovniku koji je predan na tom ročištu.

26. Sud je rješenjem posl.br. P-3491/20-37 od 11.01.2023. (list 254 – 257 spisa), a koje je u pogledu odluke o trošku djelomično potvrđeno a djelomično preinačeno rješenjem Županijskog suda u Puli – Pola posl.br. GŽ-791/2023-2 od 02.08.2023. (list 313-316 spisa), utvrdio da je tužba u ovom predmetu povučena u odnosu na ranije II tuženika Josipa Kneževića, vl. obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" iz Plitvičkih Jezera, te je naložio tužitelju naknaditi ranije II tuženiku Josipu Kneževiću parnični trošak., s tim da citirano rješenje od 11.01.2023. u dijelu u kojemu je odlučeno o povlačenju tužbe u odnosu na ranije II tuženika Josipa Kneževića (točka i izreke tog rješenja) i nije bilo pobijano žalbama.

27. Tuženik je na ročištu 01.02.2023. dodatno naveo da su tuženik (ranije I tuženik) i Josip Knežević (ranije II tuženik) u odnosu na točku I tužbenog zahtjeva bili u pravnom položaju nužnog suparničara te da su se u procesno pravnom smislu smatrali jednom strankom, a da se u materijalnom pravnom smislu spor mogao riješiti na jednak način samo prema obje strane. Iz dostupne sudske prakse (ŽS Varaždin GŽ-265/2018 od 15.04.2019.) proizlazi da ako tužitelj povuče tužbu u odnosu na jednog od nužnih suparničara pravni učinak povlačenja proteže se i na druge suparničare iz razloga što se postupak ne može voditi samo u odnosu na jednu od tih osoba, već nužno u odnosu na sve osobe. U tom smislu tuženik predlaže da sud utvrdi da je u odnosu na tuženika povučena točka I tužbenog zahtjeva, a ukoliko sud to utvrdi tuženik potražuje razmjernan dio troškova prema troškovniku koji će priložiti u spis.

28. Tužitelj u podnesku od 15.03.2023., a očitujući se na navode tuženika s ročišta od 01.02.2023. prvenstveno ukazuje da je podneskom od 9.12.2020., pored prvog i glavnog tužbenog zahtjeva postavljenog tužbom od 15.7.2020., istaknuo još dva alternativna tužbena zahtjeva, koju je preinaku tužbe sud dopustio rješenjem posl.br. P-3491/20-13 od 7.7.2021. Sukladno odredbi čl. 188. st. 2. Zakona o parničnom postupku, tužitelj može dva i više tužbenih zahtjeva u međusobnoj vezi istaknuti u jednoj tužbi i tako da sud sljedeći od tih zahtjeva prihvati ako nađe da onaj koji je ispred njega istaknut nije osnovan. Dakle, u smislu citirane odredbe, u konkretnom slučaju radi se o eventualnoj kumulaciji tužbenih zahtjeva navedenih podneskom tužitelja od 9.12.2020. Tužitelj stoga ističe da je prijedlog tuženika vezano uz utvrđenje povlačenja točke I tužbenog zahtjeva u cijelosti suvišan, stoga predlaže sudu takav prijedlog odbiti kao neosnovan. S tim u vezi, tužitelj u cijelosti osporava pravodobnost i osnovanost tuženikovog zahtjeva za naknadu razmjernog dijela

parničnog troška, obzirom da predmetni parnični postupak još uvijek traje te se procesne aktivnosti stranaka nastavljaju, a ukupni troškovi i konačni uspjeh stranaka u sporu još uvijek nisu poznati. U prilog navedenom govori i stav Županijskog suda u Varaždinu izražen u odlukama posl.br. GŽ-1085/09-2 od 18.11.2009. i GŽ-4902/11-2 od 3.11.2011., prema kojem, ukoliko je tužitelj uz postojeći tužbeni zahtjev tijekom postupka postavio i drugi tužbeni zahtjev koji je u međusobnoj vezi s prvobitno postavljenim tužbenim zahtjevom, pripada mu pravo na naknadu troškova prema vrijednosti zahtjeva kojem je udovoljeno. Tužitelj stoga predlaže sudu odluku o troškovima donijeti nakon zaključenja glavne rasprave, odnosno istodobno s odlukom o glavnoj stvari, a sve sukladno vrijednosti predmeta spora i uspjehu u sporu.

29. Tuženik u podnesku od 30.03.2023. navodi da iz podneska tužitelja od 15.03.2023. proizlazi da i tužitelj prihvaća da je povlačenjem tužbenog zahtjeva prema jednom jedinstvenom suparničaru povukao isti zahtjev i u odnosu na drugog jedinstvenog suparničara, odnosno da je točka I tužbenog zahtjeva postavljenog u podnesku tužitelja od 9.12.2020. povučena u odnosu na Radnik-inženjering d.o.o. Tužitelj pogrešno tumači svoj zahtjev kao „eventualnu kumulaciju“ jer iz teksta podneska tužitelja od 9.12.2020. proizlazi da se radi o alternativno postavljenim tužbenim zahtjevima o kojima sud odlučuje „ako nađe da taj (opaska: glavni) tužbeni zahtjev nije osnovan“. U podnesku se tužitelj protivi da se o troškovima koji su nastali u pogledu povlačenja dijela tužbe odmah odluči i predlaže da se troškovi utvrde prema konačnom uspjehu u sporu. Tuženik se povlačenju glavnog tužbenog zahtjeva nije protivio, ali je postavio zahtjev da mu tužitelj nadoknadi troškove koji su mu nastali u vezi povučenog dijela tužbe. Da li će sud o povlačenju tužbe i tim troškovima odlučiti posebnim rješenjem ili istom odlukom kao o glavnoj stvari nije odlučno za ovaj spor i tuženik o tome prepušta odluku sudu. U svakom slučaju neovisno o daljnjim procesnim odlukama suda, nesporno je da se u postupku više ne raspravlja o točki I tužbenog zahtjeva postavljenog u podnesku tužitelja od 9.12.2020. g., već samo o točkama II i III. U tom smislu nije potrebno provoditi niti dokaze na okolnosti koje se odnose na točku I.

30. U odnosu na preostali dio tužbenog zahtjeva - točke II i III, tuženik navodi da tužitelj u postupku nije dokazao ništetnost ugovora o kupoprodaji niti je osporio njegovu valjanost jer je taj dio tužbenog zahtjeva povukao. Preostalo je u postupku za raspraviti dva istovjetna zahtjeva za isplatu iznosa od 1.900.000,00 kn s kamatom od 29.8.2019. do isplate. Činjenična i pravna osnova preostalog tužbenog zahtjeva nije jasna. Tužitelj je u tužbi tvrdio da su tuženici „provalili na njegovu nekretninu, uklonili žičanu ogradu postavljenu duž cijele nekretnine, srušili dvoetažnu poslovnu građevinu te zatrpali mjesto gdje se građevina nalazila“. Također je naveo da su tuženici „srušili poslovnu građevinu od GBP površine od 579,78 m² vrijednu više od 400.000,00 EUR-a“. Iz činjeničnih navoda tužbe proizlazilo bi da tužitelj tvrdi da je tuženik srušio njegovu građevinu, čime mu je počinio štetu od 400.000,00 EUR. Saslušan na ročištu 1.2.2023. g. svjedok Josip Antić, otac tužitelja, iskazao je: „problem te betonare bio je što oko iste betonare živi 5-6 obitelji Roma koji trguju sirovinama te su sve te godine od 2004. g. pa nadalje devastirali predmetnu halu betonare na način da su odnijeli žlijebove, školjke, štekere i sve što je bilo moguće unovčiti“ te „da je legalizirao objekt 2015. godine te je tada drugi put adaptirao objekt ... međutim Romi su ponovo devastirali predmetni objekt“ te da „kada je on darivao predmetnu betonaru svome sinu i kada je ... istu mu predao u posjed, objekt je bio devastiran, nije bilo žlijebova, ali je ipak bilo krovište...“ Iako tuženik osporava navode svjedoka o adaptaciji objekta i posjedu nekretnine jer su protivni objektivnim dokazima u spisu (ortofoto snimke i

fotografije), iz iskaza Josipa Antića postale su nesporne sljedeće bitne okolnosti: u trenutku navodnog darovanja objekt je već bio devastiran, te objekt su devastirali Romi, a ne tuženik. Sukladno navedenom zahtjev tužitelja da mu tuženik nadoknadi štetu zbog rušenja objekta, kako to tvrdi u tužbi, je neosnovan jer tuženik nije pasivno legitimiran u takvom sporu (svjedok tužitelja tvrdi da su objekt devastirali Romi) i ne postoje pretpostavke za odgovornost za štetu (radnja tuženika koja je protupravna). Tuženik je na svojoj nekretnini uklonio ostatke svog objekta (ostaci zidova betonare koju je izgradio tuženik), a pri tome je postupao sukladno nalogu komunalnog redara koji mu je to naložio. Takvim postupanjem tuženik nije mogao oštetiti tužitelja jer je izvjesno da on na tuženikovoj nekretnini nije imao novouređeni/novosagrađeni objekt koji bi tuženik uklonio, a tuženikovo postupanje nije bilo protupravno jer je postupao po nalogu javne vlasti. Tuženik ponovo ukazuje na bitnu činjenicu da tužitelj nije bio vlasnik nekretnine jer vlasništvo nije stekao niti mogao steći jer se ono u slučaju pravnog posla stječe tek upisom u zemljišne knjige (čl. 119. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima). Pravo vlasništva nije imao niti njegov otac koji mu je navodno darovao nekretninu pa on na njega nije mogao prenijeti više prava nego što je sam imao. Stoga tužitelj nema pravnu osnovu za bilo kakav zahtjev za naknadu štete zbog gubitka vlasništva jer vlasništvo nije niti imao jer ga nikad nije stekao.

31. Tuženik dodaje da je odredbom čl. 125. st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisano da odnose otuđivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove ali one nisu stekle vlasništvo nekretnine uređuju obveznopravna pravila. U odnosu na tužitelja otuđivatelj je bio njegov otac te sukladno čl. 125. st. 3. ZV tužitelj ima samo obveznopravni zahtjev prema svom predniku (ocu) da mu izvrši ono što mu je obećao – da mu prenese vlasništvo nekretnine. Tužitelj takav obveznopravni zahtjev ne može isticati prema tuženiku jer s tuženikom nije u ugovornom odnosu i tuženik mu se nije ništa obvezao, a bez postojanja ugovornog odnosa nema ugovorne odgovornosti. Osim toga, temeljni uvjet za naknadu štete je protupravnost, a pravilan i zakonit ugovor o kupoprodaji kojim je vlasnik – tuženik prodao svoju nekretninu, koji je proveden u zemljišnoj knjizi i koji nije osporen od strane tužitelja ne može biti protupravan pa nedostaje element protupravnosti, bez kojeg nema izvanugovorne odgovornosti. Sukladno navedenom tuženik se protivi i preostalom tužbenom zahtjevu za isplatu 3.800.000,00 kn kao neosnovanom te predlaže da sud tužitelja odbije u cijelosti uz obvezu da tuženiku nadoknadi troškove postupka.

32. Na ročištu od 16.04.2025. tužitelj je, a nakon što je sud odbio dokazni prijedlog tužitelja za provođenjem geodetskog vještačenja i dopunskog građevinskog vještačenja, naveo da nema daljnjih dokaznih prijedloga, te da usklađuje tužbeni zahtjev, a imajući u vidu iskaz vještaka Gorana Glušića s tog ročišta, te da tužitelj u tužbenom zahtjevu koji je postavljen u podnesku od 09.12.2020. godine (list 119-122 spisa), u točki III petita umjesto iznosa od 1.900.000,00 kn od tuženika zahtjeva isplatu iznosa od 129.000,00 EUR, dok u preostalom dijelu tužbeni zahtjev ostaje neizmijenjen. Predlaže tužbeni zahtjev usvojiti uz naknadu parničnog troška tužitelju.

33. Na istom ročištu (od 16.04.2025.) tuženik je naveo da se djelomičnom povlačenju tužbenog zahtjeva, odnosno eventualnoj preinaci tužbenog zahtjeva protivi, da nema daljnjih dokaznih prijedloga, predlaže zaključiti glavnu raspravu i tužbeni zahtjev odbiti, te traži trošak prema troškovniku kojeg je predao u spis.

34. Kako tuženik nije pristao na djelomično povlačenje tužbenog zahtjeva kako je to tužitelj naznačio na ročištu od 16.04.2025. (u dijelu pod točkom III postavljenog zahtjeva), to sud primjenom odredbe čl. 193. st. 2. ZPP-a nije uzeo u obzir djelomično povlačenje tužbenog zahtjeva kako je to tužitelj naznačio na ročištu od 16.04.2025., već je sud ovom presudom odlučio o tužbenom zahtjevu tužitelja koji je postavljen u podnesku tužitelja od 09.12.2020.

35. Presudom ovog suda posl.br. P-3491/2020-101 od 22.07.2025. koja je donesena tijekom ovog postupka odlučeno je:

-(Ad I) da se odbija tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Utvrđuje se, da je ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 29.08.2019. između tuženog Radnik-Inženjering d.o.o. kao prodavatelja s jedne strane Josipa Knežević, vlasnika obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" kao kupca s druge strane pod br. OV-2222/2019. - ništetan i bez pravnih učinaka.

Određuje se u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe o kupoprodaji iz toč.I izreke ove presude tako da se briše pravo vlasništva na tim nekretninama sa imena Josipa kneževića.

Tuženik i Josip Knežević su dužni solidarno tužitelju naknaditi parnični trošak sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od donošenja prvostupanjske presude do plateža po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe."

-(Ad II) odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"II) Tuženi RADNIK-INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba i Josip Knežević, vlasnik obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" iz Plitvičkih Jezera dužni su tužitelju solidarno platiti iznos od 252.173,34 EUR, ranije 1,900.000,00 kn (po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 EUR) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, te nadoknaditi parnični trošak sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od donošenja prvostupanjske presude do plateža po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe." ,

-(Ad III) odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"III) Tuženi RADNIK-INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba dužan je tužitelju platiti iznos od 252.173,34 EUR, ranije 1,900.000,00 kn (po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 EUR) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, te nadoknaditi parnični trošak sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od donošenja prvostupanjske presude do plateža po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećano za 3 postotna poena, a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe.",

-(Ad IV) naloženo je tužitelju naknaditi tuženiku prouzročeni parnični trošak ovog postupka u iznosu od 114.305,00 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 22.07.2025. do isplate.

36. Protiv točaka III i IV presude ovog suda posl.br. P-3491/2020-101 od 22.07.2025. tužitelj je uložio žalbu, te je povodom te žalbe tužitelja rješenjem Županijskog suda u Puli - Pola od 17.03.2026. posl.br. GŽ-1329/2025-2 odlučeno je:
-(Ad I) prihvaćena je kao osnovana žalba tužitelja i ukinuta presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj: P-3491/2020-101 od 22. srpnja 2025. u pobijanom dijelu pod točkama III i IV izreke, te da se predmet u tomu ukinutom dijelu vraća prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje,
-(Ad II) da će se o troškovima postupka u povodu pravnog lijeka odlučiti u konačnoj odluci.

37. Dakle, presudom ovog suda posl.br. P-3491/2020-101 od 22.07.2025., u dijelu u kojem je ova presuda postala pravomoćna, odbijen je tužitelj:
-sa zahtjevom da se utvrdi da je ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 29.08.2019. između tuženika kao prodavatelja s jedne strane i Josipa Kneževića, vlasnika obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" kao kupca s druge strane pod br. OV-2222/2019. ništetan i bez pravnih učinaka, sa zahtjevom da se odredi u zk.ul.br. 2245 k.o. Grad Zagreb uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe o kupoprodaji od 29.08.2019., tako da se briše pravo vlasništva na tim nekretninama sa imena Josipa Kneževića i sa zahtjevom da tuženik i Josip Knežević solidarno tužitelju naknade parnični trošak sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od donošenja prvostupanjske presude do isplate, i
-sa zahtjevom da mu tuženik i Josip Knežević, vlasnik obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" iz Plitvičkih Jezera solidarno isplatite iznos od 252.173,34 EUR, ranije 1,900.000,00 kn (po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 EUR) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. do isplate.

38. Tuženik u podnesku od 21.05.2026., a očitujući se na zaprimljeno rješenje Županijskog suda u Puli GŽ-1329/2025 od 17.3.2026., navodi da s obzirom na sadržaj drugostupanjske odluke tuženik smatra da ne postoji druga pravna mogućnost osim da se tužba tužitelja odbaci. Donošenjem drugostupanjskog rješenja potvrđena je pravomoćnost presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. P-3491/2020 od 22.7.2025. g. pod toč. 1. i 2. (presuda je ukinuta samo pod toč. 3. i 4.). Toč. 2. presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu br. P-3491/2020 od 22.7.2025. g. je pravomoćna. Ta točka presude glasi: „Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi: "II) Tuženi RADNIK-INŽENJERING d.o.o. iz Zagreba i Josip Knežević, vlasnik obrta "Prijevoznički obrt Josip Knežević" iz Plitvičkih Jezera dužni su tužitelju solidarno platiti iznos od 252.173,34 EUR, ranije 1,900.000,00 kn (po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 EUR) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. ..., a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe." Toč. 2. presude odbijen je tužbeni zahtjev u odnosu na RADNIK-INŽENJERING d.o.o., ali kao zahtjev za solidarnu isplatu. Zahtjev za isplatu od solidarnih dužnika obuhvaća i zahtjev za isplatu od svakog dužnika ponaosob jer se zahtjev za solidarno plaćanje može usvojiti ili odbiti u odnosu na oba dužnika ili u odnosu samo na jednog. Pravomoćnošću toč. 2. presude kojom je odbijen zahtjev da tuženik solidarno s trećom osobom plati iznos od 252.173,34 EUR odbijen je i zahtjev da tuženik taj iznos plati samostalno pa tužbu tužitelja u preostalom (ukinutom) dijelu treba odbaciti.

39. Tuženik, dalje, navodi da o ovakvoj situaciji postoji jasno pravno shvaćanje Vrhovnog suda RH koje onemogućava daljnje vođenje postupka u ovoj stvari. Rješenjem Vrhovnog suda RH Revd-3889/2021-2 od 21. rujna 2021. dozvoljeno je tuženicima u tom postupku postavljanje sljedećih pravnih pitanja koja su relevantna i izravno primjenjiva na ovaj spor: „1. Postoji li objektivni identitet, odnosno istovjetnost presuđenog pravnog odnosa između istih stranaka u istim procesnim ulogama i u pogledu iste činjenične i pravne osnove, ako je u ranijem, pravomoćno okončanom sporu, odbijen tužbeni zahtjev postavljen na obvezu solidarne isplate tuženika, a u tužbenom zahtjevu kasnijeg spora je izostala solidarnost na pasivnoj strani?; 2. Ima li mjesta primjeni odredbe čl. 333. st. 2. Zakona o parničnom postupku, odnosno odbačaju kasnije tužbe između istih stranaka u istim procesnim ulogama i u pogledu iste činjenične i pravne osnove ako je raniji spor okončan pravomoćnom presudom kojom je odbijen tužbeni zahtjev postavljen na obvezu solidarne isplate tuženika, a u tužbenom zahtjevu kasnijeg spora je izostala solidarnost na pasivnoj strani?“; Odlukom Vrhovnog suda RH Rev-562/2022-2 od 11.7.2023. g. odgovoreno je na postavljena pitanja: „9. Prema odredbi čl. 333. st. 2. ZPP, sud tijekom cijelog postupka po službenoj dužnosti pazi je li stvar pravomoćno presuđena; i ako utvrdi da je parnica među istim strankama pokrenuta o zahtjevu o kojemu je već pravomoćno odlučeno, odbacit će tužbu.; 10. Dvije parnice su identične ako su u objema sudjelovale iste parnične stranke (što je ovdje nesporno), pa bez obzira na njihovu pravnu poziciju (subjektivni identitet). S druge strane, dvije parnice su objektivno identične ako je u objema istaknut sadržajno isti tužbeni zahtjev utemeljen na istoj činjeničnoj osnovi.; 10.1. U konkretnom slučaju objektivni identitet spora postoji jer se prije svega, tužba temelji na istom činjeničnom osnovu: isplati novčanog iznosa tuženicima, izvršenoj temeljem nepravomoćne prvostupanjske odluke koja je djelomično preinačena, pa je za dio od ukupno isplaćenog novčanog iznosa došlo do stjecanja bez osnove na strani tuženika.; 10.2. Nadalje, u odnosu na identitet tužbenih zahtjeva, u predmetu broj P-1472/2013 isti tužitelj je zahtijevao od istih tuženika solidarnu isplatu iznosa od 119.841,95 kn, a u konkretnom slučaju tužitelj zahtijeva od 1. tuženika isplatu iznosa od 62.509,30 kn, a od 2. tuženika iznosa od 63.374,99 kn, bez naznake solidarnosti obveze.; 10.3. Solidarnost podrazumijeva da svaki od solidarnih dužnika odgovara za cijelu obvezu. Prema odredbi čl. 43. st. 1. ZOO, svaki dužnik solidarne obveze odgovara vjerovniku za cijeli dug i vjerovnik može zahtijevati njegovo ispunjenje od koga hoće sve dok ne bude potpuno ispunjen, ali kad jedan dužnik ispunji dug, obveza prestaje i svi se dužnici oslobađaju. Solidarna odgovornost više dužnika za obvezu u pravilu, vjerovniku omogućava veću sigurnost u ostvarivanju njegove tražbine.; 11. Budući tužitelj u ovoj pravnoj stvari potražuje od tuženika manje iznose od iznosa koji je od njih solidarno potraživao u postupku P-1472/2013, a temeljem iste činjenične osnove, to proizlazi da je o njegovom zahtjevu već pravomoćno odlučeno.; 12. S obzirom na sadržaj gore navedene pravomoćne presude i izreku presude u ovoj pravnoj stvari proizlazi da pravomoćna presuda broj P-1472/2013 od 6. listopada 2014. predstavlja zapreku za vođenje ovog parničnog postupka, što znači da je riječ o pravomoćno presuđenoj stvari, radi čega je tužbu u ovoj pravnoj stvari valjalo odbaciti u smislu odredbe čl. 333. st. 2. ZPP.; 13. Stoga bi odgovor na prvo postavljeno pitanje glasilo da postoji objektivni identitet, odnosno istovjetnost presuđenog pravnog odnosa između istih stranaka u istim procesnim ulogama i u pogledu iste činjenične i pravne osnove, ako je u ranijem, pravomoćno okončanom sporu, odbijen tužbeni zahtjev postavljen na obvezu solidarne isplate tuženika, a u tužbenom zahtjevu kasnijeg spora je izostala solidarnost na pasivnoj strani.; 13.1. U odnosu na drugo postavljeno pitanje odgovor bi glasilo da ima mjesta primjeni odredbe čl. 333. st. 2. ZPP, odnosno odbačaju kasnije tužbe između istih stranaka u istim procesnim ulogama i u pogledu iste

činjenične i pravne osnove ako je raniji spor okončan pravomoćnom presudom kojom je odbijen tužbeni zahtjev postavljen na obvezu solidarne isplate tuženika, a u tužbenom zahtjevu kasnijeg spora je izostala solidarnost na pasivnoj strani.; 14. Budući su nižestupanjski sudovi, ne prihvaćajući tuženikov prigovor presuđene stvari, meritorno odlučili o tužbenom zahtjevu tužitelja, time su počinili bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. toč. 9. ZPP, slijedom čega je nižestupanjske odluke valjalo ukinuti i tužbu odbaciti pozivom na odredbu čl. 394. st. 1. alineja 2. ZPP.

40. Iako tuženik smatra da je pozivanjem na ovu odluku riješen spor i da se ovome nema ništa za dodati, ukazuje da su i druge odluke Vrhovnog suda RH istovjetne: „Shvaćanje nižestupanjskih sudova na temelju kojeg je tužba odbačena je pravilno. Naime, prigovor „presuđene stvari“ ili „ne dva puta o istome“, istaknut u smislu navedene odredbe čl. 333. st. 2. ZPP-a, može se s uspjehom istaći ako kumulativno postoji: 1./ identitet stranaka u istoj ili obrnutoj ulozi, 2/ identitet zahtjeva i 3./ identitet činjeničnog osnova.; S prethodno navedenim u svezi, a budući da je presudom Općinskog suda u Zagrebu posl. br. Pn-7065/97 od 12. ožujka 1998. ... već odlučeno o zahtjevima kakve su tužitelji postavili i u ovome postupku u odnosu na I. tuženika - za naknadu iste štete (iz istog štetnog događaja, za iste oblike štete i za istu njezinu visinu), pravilno su nižestupanjski sudovi zaključili da u ovoj parnici i parnici u kojoj je donesena navedena pravomoćna presuda kumulativno postoji: 1./ identitet stranaka u istoj ulozi, 2/ identitet zahtjeva i 3./ identitet činjenične osnove na kojoj se zahtjevi temelje: dakle, da je ovdje riječ o istovjetnom sporu i presuđenoj stvari koja sprečava ponovno suđenje - i (time) situaciji u kojoj je tužbu i trebalo (kako su to nižestupanjski sudovi i učinili) odbaciti u smislu odredbe čl. 333. st. 2. ZPP-a.“ Istovjetno pravno shvaćanje imaju i drugostupanjski sudovi: "U procesnoj situaciji kada je odluka u odnosu na jednog od solidarnih dužnika stekla svojstvo pravomoćnosti, nema mjesta ponovnom odlučivanju o obvezi tog solidarnog dužnika, pa ukoliko tužitelj i dalje ostaje kod tužbenog zahtjeva kojim je obuhvaćen dužnik iste solidarne obveze, a u odnosu na kojeg je stvar pravomoćno presuđena, u odnosu na tog dužnika, tužbu valja odbaciti." - Županijski sud u Karlovcu, GŽ-1995/14 od 27.1. 2015. Tuženik smatra da nakon što je primljeno drugostupanjsko rješenje kojim je potvrđeno da je toč. 2. presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu P-3491/2020 od 22.7.2025. g. pravomoćna, ne postoji druga zakonska mogućnost okončanja ovog spora od odbačaja tužbe jer se zahtjev tužitelja koji je preostao odnosi na presuđenu stvar (subjektivni i objektivni identitet spora) pa je sud dužan tužbu odbaciti sukladno čl. 333. st. 2. ZPP.

41. Iako je daljnje raspravljanje nepotrebno jer se sukladno pravnom shvaćanju Vrhovnog suda RH radi o presuđenoj stvari, tuženik opreza radi, uz poštovanje prema drugostupanjskom sudu, ukazuje da su u drugostupanjskom rješenju pogrešno prezentirane odredbe Zakona o obveznim odnosima i Zakona o vlasništvu i stvarnim pravima u dijelu u koje se navodi da sukladno čl. 336. st. 1. i 2. ZOO ugovor stvara prava i obveze ne samo za ugovorne strane, već i njihove slijednike te u dijelu gdje se istovremeno poziva na primjenu odredbi o ugovornoj i izvanugovornoj odgovornosti. Tuženik ukazuje da tekst čl. 336. st. 2. ZOO glasi bitno drugačije od onog što je navedeno u drugostupanjskoj odluci: „(2) Ugovor ima učinak i za univerzalne pravne slijednike ugovornih strana, osim ako je što drugo ugovoreno ili što drugo proizlazi iz naravi samog ugovora.“ Nesporo je da tužitelj, njegov otac i H.K. Prom d.o.o. nisu univerzalni pravni slijednici i da ta odredba nije primjenjiva na ovaj spor. Drugostupanjski sud se očitom omaškom pozvao na odredbu Zakona koja se odnosi

samo na univerzalne pravne slijednike jer se ta odredba ne može primijeniti u ovom postupku. Čl. 125. st. 3. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koji se navodi u drugostupanjskoj odluci također ima u bitnom drugačiji sadržaj: „(3) Odnos otuđivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove, ali one nisu stekle vlasništvo nekretnine, uređuju obveznopravna pravila.“ Zakon izrijekom govori da postoji odnos otuđivatelja (to bi u ovom slučaju bio tuženik) i osoba s kojima je on sklopio pravni posao (a to nije tužitelj). Ne postoji odnos otuđivatelja i osobe s kojom on nije sklopio pravni posao koji bi uređivala obveznopravna pravila. Na to se nadovezuje odredba čl. 382. ZOO koji propisuje: „Kupoprodaja tuđe stvari obvezuje ugovaratelje, ali kupac koji nije znao niti morao znati da je stvar tuđa može, ako se zbog toga ne može ostvariti svrha ugovora, raskinuti ugovor i zahtijevati naknadu štete.“ Prema ZOO ugovor o kupoprodaji obvezuje samo osobe koje su taj ugovor sklopile, a ne ugovaratelja i treće osobe koje s njim nikada nisu bile u pravnoj vezi. Pretpostavka za naknadu štete je da je ugovor o kupoprodaji raskinut. Ne samo da niti jedan od ugovora na koje se poziva tužitelj nije raskinut, već ni ugovor na kojeg se poziva tužitelj nije ugovor o kupoprodaji (već ugovor o darovanju) pa Zakon o obveznim odnosima ne daje mogućnost da tužitelj ostvari ikakvo ugovorno pravo od tuženika jer s njim ugovor nije sklopio, a niti takvo pravo teoretski postoji jer ugovori koji su sklopljeni nikad nisu raskinuti. Čl. 9. ZOO koji se navodi u drugostupanjskoj odluci nije od utjecaja na aktivnu i pasivnu legitimaciju stranaka, koje pretpostavke moraju biti ispunjene da bi se moglo raspravljati o dužnost ispunjavanja obveza. U ovom sporu niti je tužitelj aktivno legitimiran prema tuženiku niti je tuženik pasivno legitimiran prema tužitelju pa ne postoji obveza koju bi jedan drugome trebali ispuniti. Da bi se raspravljalo o ugovornoj odgovornosti mora postojati obveza iz ugovora, a ugovor nastaje kad se ugovorne strane usuglase o bitnim sastojcima ugovora (čl. 247. ZOO). Nesporna je činjenica da se tužitelj i tuženik u životu nisu sreli niti su se o bilo čemu sporazumjeli pa između njih nikada nije nastao niti je mogao nastati ugovorni odnos temeljem kojeg bi se moglo procjenjivati ugovorna odgovornost.

42. Isto tako su i čl. 1045. st. 1. i 2. ZOO u vezi s člankom 342. stavkom 2., člankom 346. i člankom 349. ZOO na koje se sud poziva međusobno kontradiktorni. Odgovornost može biti ili ugovorna ili izvanugovorna, ali ne dijelom jedna, a dijelom druga. Ugovorna odgovornost ne postoji jer nema ugovora između tužitelja i tuženika. Izvanugovorna ne postoji jer nisu ispunjene pretpostavke izvanugovorne odgovornosti. Nesporno je da je tuženik bio vlasnik nekretnine (upisan u zemljišnu knjigu) i da je nekretninu prodao temeljem valjanog i zakonitog ugovora o prodaji pa ne postoji protupravna radnja kao temelj izvanugovorne odgovornosti za štetu. Jednako je tako nesporno da tužitelj nikad nije bio vlasnik predmetne nekretnine pa mu nije mogla nastati šteta prodajom nekretnine kojoj nije bio vlasnik. I o ovoj situaciji postoji jasna praksa Vrhovnog suda RH: „Konačno, obveznopravni zahtjev "na naknadu štete" postavljen protiv drugotuženika (iz točke II. djelomične presude potvrđene pobijanom presudom) također je pravilno odbijen jer drugotuženik s tužiteljem nije bio u ugovornom odnosu, niti je tužitelj dokazao pretpostavke izvanugovorne odgovornosti za naknadu štete u odnosu na tog tuženika.“ Tuženik radi navedenog prije svega predlaže tužbu odbaciti, podredno tužbu odbiti, a tužitelju naložiti da tuženiku nadoknadi trošak postupka.

43. U ponovnom postupku, na ročištu za glavnu raspravu od 09.09.2026., tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva kao u podnesku od 09.12.2020., a uvažavajući prvostupanjsku presudu od 22.07.2025. u dijelu u kojem je ista postala pravomoćna i svih do tada iznesenih navoda. Tužitelj, a očitujući se na podnesak

tuženika od 21.05.2026., prvenstveno ističe da su potpuno neosnovani i promašeni tuženikovi navodi u pogledu odbacivanja tužbe. Naime, pravomoćno odbijena točka 2. tužbenog zahtjeva temeljila se na izvanugovornoj odgovornosti tuženika i Josipa Kneževića za štetu tužitelju dok se aktualna točka 3. tužbenog zahtjeva temelji na ugovornoj odgovornosti tuženika za štetu tužitelju. Prema tome, u odnosu na navedene tužbene zahtjeve ne postoji nikakav objektivni identitet spora, a niti potpuni subjektivni identitet spora. Stoga, nema govora o presuđenoj stvari i odbacivanju tužbe u odnosu na točku 3. tužbenog zahtjeva. Dalje, drugostupanjski sud je u točki 11. obrazloženja drugostupanjskog rješenja iznio sasvim jasno, logično i dostatno obrazloženje svog stava vezano uz postojanje aktivne i pasivne legitimacije u ovom postupku. Stoga je posve neosnovano tuženikovo osporavanje istog podneskom od 21.05.2026. Vezano uz uputu iz ukidnog rješenja tužitelj ukazuje da je tuženik kao prodavatelj temeljem ugovora o prodaji broj 171/01 od 27.09.2001. omogućio tužiteljevom predniku društvu H.K.Prom d.o.o. da bez pravne prepreke stekne pravo vlasništva predmetne nekretnine. Naime, tuženik je u vrijeme sklapanja ugovora od 27.09.2001. u zemljišnim knjigama bio upisan kao vlasnik te nekretnine, u ugovoru je naveden opis nekretnine koji je u vrijeme sklapanja ugovora odgovarao zemljišnoknjižnom stanju, H.K.PROM d.o.o. je tuženiku isplatilo kupoprodajnu cijenu dok odredba čl. 3. ugovora sadržava tabularnu izjavu. Dakle, bile su ispunjene sve pretpostavke za uknjižbu prava vlasništva H.K.PROM d.o.o. Međutim, unatoč toj prethodnoj prodaji od 27.09.2001., tuženik je tu istu nekretninu kasnijim ugovorom od 29.08.2019. prodao trećoj osobi Josipu Kneževiću koji je temeljem tog kasnijeg ugovora u zemljišnim knjigama ostvario uknjižbu svog prava vlasništva predmetne nekretnine. Uslijed navedenog, tuženik je u smislu odredbe čl. 9. ZOO-a učinio povredu svoje obveze prijenosa prava vlasništva nekretnine iz ugovora od 27.09.2001. Posljedično tome, tužitelj ističe da postoji tuženikova odgovornost za štetne posljedice u vidu tužiteljevog gubitka nekretnine, a sve s obzirom na to da je Josip Knežević uknjižio svoje pravo vlasništva predmetne nekretnine temeljem kasnijeg ugovora od 29.08.2019. po čl. 125. st. 1. Zakona o vlasništvu. Tužitelj nije imao daljnjih dokaznih prijedloga, predložio je zaključiti glavnu raspravu i tužbeni zahtjev usvojiti, traži naknadu troška.

44. Tuženik je u ponovnom postupku, na ročištu za glavnu raspravu od 09.09.2026., naveo da ostaje kod danog odgovora na tužbu i svih do tada iznesenih navoda. Tuženik, a očitujući se na gornje navode tužitelja, ističe da su navodi o pravnoj osnovi tužbenog zahtjeva protivni navodima tužitelja iz točke 3. podneska od 09.12.2020. u kojem tužitelj navodi da je jedina razlika između ta dva zahtjeva solidarnost, odnosno samostalnost obveze plaćanja. Neovisno o tome, radi se o zahtjevu za isplatu koji se temelji na svim činjeničnim navodima tužbe, pa je pravomoćnim odbijanjem zahtjeva za isplatu zahtjev tužitelja odbijen iz svih činjeničnim i pravnih osnova na koje se pozvao u tužbi, odnosno tijekom postupka. Tuženik nema daljnjih dokaznih prijedloga, predlaže zaključiti glavnu raspravu i tužbeni zahtjev odbiti uz naknadu troška tuženiku.

45. Tužitelj je očitujući se na gornje navode tuženika istaknuo da u odnosu na Josipa Kneževića, tužitelj istog nije mogao tužiti s osnova ugovorne odgovornosti, već izvanugovorne obzirom da s istim nije u nikakvom ugovornom odnosu.

46. Tijekom postupka sud je izvršio uvid u Ugovor o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa), potvrdu Radnik-Inženjeringa d.o.o. s ovjerom potpisa javne bilježnice Ilinke Lisonek iz Zagreba od 14.05.2004. (list 8 – 9 i list 219 –

220 spisa), ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-10611/2002 (list 10 spisa), Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 09.09.2004. s pečatom Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb od 02.12.2005. (list 11 – 12 i list 221 – 224 spisa), prijepis posjedovnog lista za k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak sa stanjem na dan 01.07.2020. (list 13 spisa), porezno rješenje od 15.04.2005. (list 14 spisa), rješenje o izvedenom stanju od 24.04.2015. sa potvrdom pravomoćnosti (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa), Ugovor o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa), Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa), tabularnu izjavu Radnik-Inženjeringa d.o.o. od 30.08.2019. (list 25 – 26 i list 94 – 95 spisa), ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-42504/2019 (list 27 spisa), povijesni zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 13.07.2020. (list 28 – 29 spisa), djelomični povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 42 – 43 i 158 – 161 spisa), Ugovor o prodaji od 27.10.1997. (list 44 – 45 spisa), rješenje Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Peščenica od 18.11.1997. (list 46 spisa), zahtjev tuženika upućen Gradskom uredu Grada Zagreba za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet od 22.12.1997. za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju postrojenja za proizvodnju i prodaju betona s priložima (list 47 – 52 spisa), izvadak iz sudskog registra za trgovačko društvo H.K.-PROM d.o.o. (list 53 spisa), foto snimke sa servisa Google Earth i katastarske digitalne ortofoto snimke koje je tuženik dostavio uz odgovor na tužbu (list 54 – 75 i 79 – 80 spisa), rješenje komunalnog redara Grada Zagreba od 23.03.2018. i fotografiju snimljenu nakon postupanja po ovom rješenju (list 76 – 78 i 81 i list 100 – 102 i list 138 – 140 spisa), zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 16.09.2020. (list 96 spisa), snimke servisa Google Earth koje je Josip Knežević dostavio uz odgovor na tužbu, a tuženik predložio da se iste koriste kao dokaz (list 97 – 98 spisa), poziv komunalnog redara Grada Zagreba upućen Radnik-Inženjeringu d.o.o. od 28.02.2018. (list 99 i 135 spisa), rješenje ovog suda posl.br. Z-10611/02 od 09.10.2002. s dostavnicom (list 103 – 104 spisa), rješenje ovog suda posl.br. Z-10611/02 od 03.07.2009. s dostavnicom (list 105 – 106 spisa), geodetski elaborat R.N. 835/2003 iz listopada 2002. s priložima (list 107 – 111 spisa), zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 03.07.2009. (list 112 spisa), rješenje ovog suda posl.br. Z-10611/02 od 27.03.2014. (list 113 spisa), ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-10186/2003 sa stanjem na dan 15.09.2020. (list 114 spisa), snimke sa ARKOD-a (list 115 spisa), ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-29621/2004 sa stanjem na dan 10.09.2020. (list 116 spisa), ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-18194/2017 sa stanjem na dan 15.09.2020. (list 117 spisa), zapisnik komunalnog redara Grada Zagreba od 21.03.2018. (list 136 – 137 spisa), zapisnik komunalnog redara Grada Zagreba od 30.07.2020. (list 141 – 142 spisa), fotografije u boji i fotografije na CD mediju predane na ročištu od 07.07.2021. (list 143 – 154 spisa), snimke sa servisa Google Earth koje je tuženik dostavio uz podnesak od 22.07.2021. (list 163 – 179 i 185 – 186 spisa), katastarske digitalne ortofoto snimke koje je tuženik dostavio uz podnesak od 22.07.2021. (list 180 – 182 spisa), fotografije sa servisa Google Street View koje je tuženik dostavio uz podnesak od 22.07.2021. (list 183 – 184 spisa), rješenje Općinskog kaznenog državnog odvjetništva u Zagrebu posl.br. KP-DO-1354/2021 od 07.07.2022. (list 287 – 297 spisa) i u elaborat o izvedenom stanju iz ožujka 2015. izrađen po projektantu Vesni Dugandžić Belko (list 383 – 417 spisa). Sud je saslušao svjedoke Josipa Antića (list 268 – 270 spisa), Ivonu Vidaković Valčić (list 299 – 300 spisa) i Hrvoja Kelemovića (list 350 – 352 spisa). Sud je proveo građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku Goranu Glušiću od 05.07.2024.

(list 356 – 372 spisa), pribavio pisano očitovanje vještaka od 08.11.2024. (list 422-423 spisa) i saslušao vještaka Gorana Glušića na ročištu od 16.04.2025. (list 444 spisa).

47. Na ročištu od 10.11.2021. (list 225 spisa) punomoćnik tužitelja je predao sudu i tuženiku na uvid izvornike ugovora koji u preslikama prileže spisu, i to ugovora o prodaji broj 171/01 od 27.09.2001. s ovjerom potpisa Ivana Vidakovića za društvo Radnik inženjering d.o.o. Ov-5459/01 od 01.10.2001. po javnom bilježniku Ilinki Lisonek, original potvrde Radnik inženjering d.o.o. (preslika na listu 8 i 9 spisa), te original ugovora o kupoprodaji nekretnina (list 11 i 12 spisa), a u kojem se u izvorniku na poledini nalazi i ovjera Ministarstva financija Porezne uprave od 02.12.2005., nakon čega je punomoćnik tuženika naveo da su na uvid predani izvornici istovjetni preslikama koje se nalaze u spisu.

48. Na temelju ovako provedenog dokaznog postupka, a cijeneći svaki dokaz pojedinačno, kao i sve dokaze u njihovoj ukupnosti, a temeljem odredbe čl. 8. ZPP-a, te primjenjujući materijalno pravo na tako utvrđeno činjenično stanje sud je utvrdio da tužbeni zahtjev tužitelja kojim od tuženika zahtjeva isplatu iznosa od 252.173,34 EUR, ranije 1.900.000,00 kn (po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kn za 1 EUR) sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. do isplate neosnovan.

49. Sud je na ročištu od 06.09.2023. odustao od saslušanja zakonskog zastupnika tuženika Tihomila Matkovića, a nakon što je punomoćnik tuženika na tom ročištu izjavio da Tihomil Matković uskraćuje iskaz iz razloga što je ovdje tužitelj protiv rješenja o odbačaju kaznene prijave protiv tuženika i odgovorne osobe izjavio žalbu, pa bi njegovo davanje iskaza bilo u suprotnosti s interesima obrane, a sve temeljem odredbi čl. 265. st. 2. i čl. 269. st. 1. ZPP-a, a ovakvo držanje zakonskog zastupnika tuženika Tihomila Matkovića sud temeljem odredbe čl. 269. st. 2. ZPP-a cijeni kao njegovu želju da od sebe otkloni eventualni kazneni progon povodom kaznene prijave ovdje tužitelja.

50. Uvidom u zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 16.09.2020. (list 96 spisa), povijesni zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 13.07.2020. (list 28 – 29 spisa) i u ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-42504/2019 (list 27 spisa) sud je utvrdio da je ovdje predmetna nekretnina - oranica Deles, upisana kao zk.č.br. 6883/2 u zk.ul. 2245 k.o. 999901 Grad Zagreb, površine 1441 m², u vrijeme podnošenja tužbe u ovom premetu (dana 15.07.2020.) kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi ovog suda bio upisan Josip Knežević, ranije II tuženik u ovom predmetu, a kojemu je upis vlasništva bio odobren u zk predmetu posl. br. Z-42504/2019, te je u zemljišnoj knjizi ovog suda za predmetnu nekretninu pod poslovnim brojem Z-31201/2020 zabilježen ovaj spor.

51. Uvidom u povijesni zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 13.07.2020. (list 28 – 29 spisa), ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-10611/2002 (list 10 spisa), rješenje ovog suda posl.br. Z-10611/02 od 09.10.2002. s dostavnicom (list 103 – 104 spisa), rješenje ovog suda posl.br. Z-10611/02 od 03.07.2009. s dostavnicom (list 105 – 106 spisa) i u rješenje ovog suda posl.br. Z-10611/02 od 27.03.2014. (list 113 spisa) sud je utvrdio da je u predmetu ovoga suda, Zemljišnoknjižni odjel, posl.br. Z-10611/02:

- dana 10.05.2002. zaprimljen prijedlog H.K.-prom d.o.o., Zagreb, Kelemović Hrvoje, protustranke RADNIK-INŽENJERING d.o.o. za uknjižbu vlasništva temeljem kupoprodaje u zk.ul. 2245 k.o. Zagreb,
- rješenjem od 09.10.2002. (list 103 spisa), a koje je dostavljeno predlagatelju dana 12.11.2002. (dostavnica na listu 104 spisa), pozvan predlagatelj H.K.-prom d.o.o., Zagreb, na dostavu dokaza o plaćenju sudskoj pristojbi, izvoda iz registra trgovačkog suda za prodavatelja i kupca iz kojeg će biti vidljivo tko je ovlašten za njihovo zastupanje, izjavu prodavatelja da je cijena isplaćena u cijelosti i Aneks ugovoru u pogledu površine nekretnine jer je ista u zemljišnoj knjizi upisana kao č.k.br. 6883/2 oranica sa 336,4 čhv ili 1210 m²,
- rješenjem od 03.07.2009. (list 105 – 106 spisa) odbijen prijedlog predlagatelja H.K.-prom d.o.o., Zagreb, za uknjižbu prava vlasništva u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb temeljem Ugovora o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. zaprimljen pod brojem Z-10611/02, te je određena zabilježba tog odbijenog prijedloga, s tim da iz obrazloženja ove odluke proizlazi da je ista odluka donesena jer predlagatelj u roku koji mu je ostavio sud nije postupio po rješenju od 09.10.2002., te je isto rješenje otpremljeno 31.03.2014., s tim da je dostava ovog rješenja predlagatelju H.K.-prom d.o.o., Zagreb, bila neuspjela, te je vraćena s naznakom "obaviješten, nije podigao pošiljku",
- rješenjem od 27.03.2014. (list 113 spisa) u zemljišnoj knjizi ovog suda određeno brisanje zabilježbe odbijenog prijedloga H.K.-prom d.o.o., Zagreb, a koje je i provedeno.

52. Uvidom u povijesni zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 13.07.2020. (list 28 – 29 spisa), geodetski elaborat R.N. 835/2003 iz listopada 2002. s prilogima (list 107 – 111 spisa), u zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 03.07.2009. (list 112 spisa) i u ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-10186/2003 sa stanjem na dan 15.09.2020. (list 114 spisa) sud je utvrdio da je Gradski ured za katastar Grada Zagreba dana 24.04.2003. dostavio ZK odjelu ovoga suda pod brojem Z-10186/2003 na provedbu geodetski elaborat R.N. 835/2003 iz listopada 2002. s prilogima (list 107 – 111 spisa), a kojim se mijenja površina zk.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb iz 336,4 čhv ili 1210 m² (kako je ranije bilo naznačeno u zemljišnoj knjizi) u 1441 m², te je istom prijedlogu Gradskog zavoda za katastar Grada Zagreba udovoljeno na način da je rješenjem ZK odjela ovoga suda od 08.07.2009. koje je provedeno 09.07.2009., a otpremljeno strankama 20.07.2009., u zemljišnoj knjizi zabilježena izmjena površine zk.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb iz 336,4 čhv ili 1210 m² (kako je ranije bilo naznačeno u zemljišnoj knjizi) u 1441 m².

53. Uvidom u povijesni zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 13.07.2020. (list 28 – 29 spisa) i u ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-29621/2004 sa stanjem na dan 10.09.2020. (list 116 spisa) sud je utvrdio da je dana 14.09.2004. na ZK odjelu ovog suda pod brojem Z-29621/2004 zaprimljen prijedlog Josipa Antića, protustranke H.K.-prom d.o.o., Zagreb, za uknjižbu vlasništva temeljem kupoprodaje u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, a koji prijedlog je odbijen rješenjem ZK odjela ovog suda od 17.07.2009. koje je provedeno 17.07.2009. i otpremljeno 20.07.2009.

54. Uvidom u povijesni zk izvadak za zk.č.br. 6883/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb sa stanjem na dan 13.07.2020. (list 28 – 29 spisa) i u ispis statusa ZK predmeta ovoga suda posl.br. Z-18194/2017 sa stanjem na dan 15.09.2020. (list 117 spisa) sud je utvrdio da je dana 05.04.2017. pod brojem Z-18194/2017 zaprimljen

prijedlog ovdje tužitelja Božidara Antića protustranke Josipa Antića za uknjižbu prava vlasništva u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, a koji prijedlog je odbijen rješenjem ZK odjela ovoga suda od 11.04.2017., koje je provedeno 20.05.2017. i otpremljeno 23.05.2017.

55. Uvidom u djelomični povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 42 – 43 i 158 – 161 spisa) sud je utvrdio da je ovdje tuženiku – RADNIK-INŽENJERING d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Vlaška 81a, od osnutka 03.11.1995. pa do 23.01.2014. jedini zakonski zastupnik i direktor društva bio Ivan Vidaković iz Zagreba, Bartula Kašića 6, a od 23.01.2014. pa nadalje jedini zakonski zastupnik i direktor tuženika jest Tihomil Matković iz Zagreba, Vlaška 79.

56. Uvidom u Ugovor o prodaji od 27.10.1997. (list 44 – 45 spisa) i u rješenje Porezne uprave, Područni ured Zagreb, Ispostava Peščenica od 18.11.1997. (list 46 spisa) sud je utvrdio da je ovdje tuženik, tada zastupan po direktoru Ivanu Vidakoviću, kao kupac, zaključio dana 27.10.1997. Ugovor o prodaji (list 44 – 45 spisa) s Katicom Hrabric iz Zagreba, kao prodavateljicom, a predmet kupoprodaje je nekretnina upisana u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb kao zk.č.br. 6883/2 oranica površine 336,4 čhv, ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 30.000,00 DEM-a, te je temeljem istog Ugovora o prodaji Porezna uprava rješenjem od 18.11.1997. (list 46 spisa) utvrdila da tuženik mora platiti porez na promet nekretnina u iznosu od 7.871,76 kn u roku od 15 dana od dostave tog rješenja.

57. Uvidom u zahtjev tuženika upućen Gradskom uredu Grada Zagreba za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet od 22.12.1997. za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju postrojenja za proizvodnju i prodaju betona s priložima (list 47 – 52 spisa) sud je utvrdio da je ovdje tuženik dana 22.12.1997. sastavio zahtjev upućen Gradskom uredu Grada Zagreba za prostorno uređenje, graditeljstvo, stambene i komunalne poslove i promet za izdavanje lokacijske dozvole za izgradnju postrojenja za proizvodnju i prodaju betona na k.č.br. 130/1 i 130/2 te dijelovima 131/1, 132/1 i 132/2 sve k.o. Žitnjak, no tuženik nije dostavio dokaz na okolnost da bi i ako da kada ovaj zahtjev bio dostavljen naslovniku.

58. Uvidom u Ugovor o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa) sud je utvrdio da se u istom Ugovoru navodi da ga sklapaju ovdje tuženik RADNIK-INŽENJERING d.o.o., Zagreb, zastupan po direktoru Ivanu Vidakoviću, kao prodavatelj i H.K.-prom d.o.o., Zagreb, zastupan po direktoru Hrvoju Kelemoviću, kao kupac dana 27.09.2001., te da istim Ugovorom prodavatelj prodaje, a kupac kupuje nekretnine upisane u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb i to zk.č.br. 6883/2 oranica, površine 335,4 čhv, za ukupnu prodajnu cijenu od 271.906,18 kn, te je u članku 4. ovog Ugovora navedeno da će kupac stupiti u posjed opisanih nekretnina na dan zaključenja isplate ukupne prodajne cijene, te je pred javnom bilježnicom Ilinkom Lisonek iz Zagreba pod br. OV-5459/01 Ivan Vidaković za društvo RADNIK-INŽENJERING d.o.o., Zagreb, dana 01.10.2001. priznao potpis na pismenu - na istom Ugovoru – kao svoj. Sud ponavlja da je na ročištu od 10.11.2021. (list 225 spisa) utvrđeno da je preslika ovog Ugovora istovjetna s izvornikom kojeg je na tom ročištu punomoćnik tužitelja predao na uvid sudu i pun. tuženika.

59. Uvidom u potvrdu Radnik-Inženjeringa d.o.o. s ovjerom potpisa javne bilježnice Ilinke Lisonek iz Zagreba od 14.05.2004. (list 8 – 9 i list 219 – 220 spisa) sud je utvrdio da se u istoj potvrdi navodi da direktor Ivan Vidaković za RADNIK-

INŽENJERING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelja, potvrđuje da je H.K.-prom d.o.o. temeljem ugovora od 171/01 od 27.09.2021. izvršio uplatu ugovorene cijene od 271.906,18 kn navedene u čl. 2. ugovora o prodaji, te da po osnovi tog ugovora prodavatelj nema potraživanja, s tim da se u tekstu ove potvrde ne navodi niti datum niti mjesto sastavljanja iste, te s tim da je pred javnom bilježnicom Ilinkom Lisonek iz Zagreba pod br. OV-5873/04 Ivan Vidaković za društvo RADNIK-INŽENJERING d.o.o., Zagreb, dana 14.05.2004. priznao potpis na pismenu - na potvrdi – kao svoj. Sud ponavlja da je na ročištu od 10.11.2021. (list 225 spisa) utvrđeno da je preslika ove potvrde istovjetna s izvornikom iste potvrde koju je na tom ročištu punomoćnik tužitelja predao na uvid sudu i pun. tuženika.

60. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 09.09.2004. s pečatom Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb od 02.12.2005. (list 11 – 12 i list 221 – 224 spisa) sud je utvrdio da se u istom Ugovoru navodi da je sklopljen između društva H.K.-Prom d.o.o., Zagreb, zastupan po direktoru Hrvoju Kelemoviću, kao prodavatelju s jedne strane i Josipa Antića, kao kupca s druge strane u Zagrebu dana 09.09.2004., te da istim Ugovorom prodavatelj prodaje kupcu nekretnine prodavatelja upisane u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb u naravi zk.č.br. 6883/2, oranica sa 1210 m², a kupac kupuje i cjelokupno postrojenje betonare zajedno sa svim halama izgrađenim na zk.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb, sve za kupoprodajnu cijenu od 590.000,00 kn koja odgovara protuvrijednosti iznosa od 80.000,00 eura, te da prodavatelj po direktoru svojim potpisom na tom ugovoru potvrđuje da mu je kupac gotovinskim plaćanjem u cijelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu. Nadalje, u ovom Ugovoru se navodi da kupac stupa u posjed kupljenih nekretnina u roku od 60 dana od dana potpisa tog Ugovora, te da prodavatelj dozvoljava kupcu da u zemljišnim knjigama ishodi uknjižbu svog prava vlasništva. Na ovom Ugovoru je potvrda javne bilježnice Ilinke Lisonek iz Zagreba od 09.09.2004. broj OV-10784/04 o tome da je Hrvoje Kelemović kao direktor društva H.K.-Prom d.o.o. u njezinoj nazočnosti vlastoručno potpisao ovaj Ugovor, s tim da je na posljednjoj stranici Ugovora pečat Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb od 02.12.2005. kojim se potvrđuje da je dana 24.04.2005. plaćen porez na promet nekretnina u iznosu od 33.062,80 kn na utvrđenu poreznu osnovicu od 661.256,00 kn. Sud ponavlja da je na ročištu od 10.11.2021. (list 225 spisa) utvrđeno da je preslika ugovora o kupoprodaji nekretnina od 09.09.2004. s pečatom Ministarstva financija, Porezna uprava, Područni ured Zagreb od 02.12.2005. (list 11 i 12 spisa i list 221 – 224 spisa) istovjetna s izvornikom tog ugovora kojeg je na tom ročištu punomoćnik tužitelja predao na uvid sudu i punomoćniku tuženika.

61. Uvidom u porezno rješenje od 15.04.2005. (list 14 spisa) sud je utvrdio da je istim rješenjem porezni obveznik Josip Antić pozvan na plaćanje poreza na promet nekretnina u roku od 15 dana od dana konačnosti tog rješenja u iznosu od 33.062,80 kn, uz utvrđenu poreznu osnovicu od 661.256,00 kn, a sve stoga jer je dana 09.09.2004. zaključio Ugovor s H.K.-Prom d.o.o. kojim je stekao od prodavatelja vlasništvo nekretnine upisane u zk.ul.br. 2245 k.o. Žitnjak, zk.č.br. 6883/2 u naravi oranica površine 1210 m² sa postrojenjem betonare i pomoćnim halama u Zagrebu, Čulinečka cesta bb, za ugovorenu cijenu od 590.000,00 kn.

62. Uvidom u prijepis posjedovnog lista za k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak sa stanjem na dan 01.07.2020. (list 13 spisa) sud je utvrdio da je u katastru na dan 01.07.2020. Josip Antić bio upisan kao posjednik katastarske čestice 130/1, k.o. Žitnjak, oranica Deles, površine 1441 m².

63. Uvidom u izvadak iz sudskog registra za trgovačko društvo H.K.-PROM d.o.o. (list 53 spisa) sud je utvrdio da je trgovačko društvo H.K.-Prom d.o.o., Zagreb rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem posl.br. Tt-13/16527-19 od 02.07.2014. brisano iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu.

64. Uvidom u rješenje o izvedenom stanju od 24.04.2015. sa potvrdom pravomoćnosti (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) sud je utvrdio da se u istom rješenju koje je doneseno 24.04.2015., a postalo pravomoćno 21.05.2015., navodi da je doneseno po zahtjevu Josipa Antića, zastupanog po opunomoćeniku ovlaštenoj arhitektici Vesni Dugandžić Belko iz Zagreba, te se istim rješenjem ozakonjuje nezakonito izgrađena poslovna zahtjevna zgrada u Zagrebu, III Struge, k.č.br. 130/1, 135/7 k.o. Žitnjak sljedećih prostornih pokazatelja: zgrada poslovne namjene, zgrada je završena, poslovna zgrada izvedena je kao slobodno stojeća u etaži prizemlja i kata, visina vijenca mjerena sa nepovoljnije strane iznosi 5,50 m, visina sljemena mjerena na nepovoljnije strane iznosi 6,70 m, GBP-a 579,78 m², a u svemu prema arhitektonskoj snimci izvedenog stanja izrađenoj u veljači 2015. po Vesni Dugandžić Belko, ovlaštenoj arhitektici i geodetskoj snimci izvedenog stanja izrađene od Gorana Mešina, ovlaštenog inženjera geodezije od 13.05.2014., a koje čine sastavni dio tog rješenja.

65. Uvidom u elaborat o izvedenom stanju iz ožujka 2015. izrađen po projektantu Vesni Dugandžić Belko (list 383 – 417 spisa) sud je utvrdio da je isti izrađen na zahtjev investitora Josipa Antića za lokaciju Zagreb, III Struge, k.č.br. 130/1 i 135/7 k.o. Žitnjak, te da isti elaborat sadržava geodetski snimak predmetne nekretnine, te tlocrte zgrade, kao i fotografije zgrade, te se u istome u bitnome navodi da se na k.č.br. 130/1 i 135/7 k.o. Žitnjak nalazi završena poslovna zgrada izvedena kao slobodnostojeća u etaži prizemlja i kata dimenzija 28,44 m x 10,40 m, sa krovom dimenzija 29,05 m x 11,03 m, visine vijenca mjerena sa nepovoljnije strane iznosi 5,50 m, visina sljemena mjerena na nepovoljnije strane iznosi 6,70 m, GBP-a 579,78 m², s tim da se na priloženim fotografijama prikazuje poslovna zgrada koja ima krov.

66. Uvidom u snimke sa ARKOD-a koje je tuženik dostavio uz odgovor na tužbu (list 115 spisa) sud je utvrdio da se radi o planu katastarskih čestica k.o. Žitnjak na kojemu su prikazane katastarske čestice naznačene u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. sa potvrdom pravomoćnosti (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) i u elaboratu o izvedenom stanju iz ožujka 2015. izrađen po projektantu Vesni Dugandžić Belko (list 383 – 417 spisa), i to k.č.br. 135/7 i 130/1 k.o. Žitnjak, s tim da je iz ovog plana vidljivo da se k.č.br. 135/7 i k.č.br. 130/1 ne nalaze jedna uz drugu, već je između njih površinom bitno veća k.č.br. 139/2 i površinom manje k.č.br. 135/8 i 135/3, s tim da se na k.č.br. 135/7, koje je pokriveno vegetacijom, ne prikazuje nikakav objekt, dok se na k.č.br. 130/1 prikazuje dijelom zemljište pokriveno vegetacijom, dijelom zemljište bez vegetacije, također bez objekta.

67. Uvidom u Ugovor o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa) sud je utvrdio da je isti Ugovor zaključen u Zagrebu 20.03.2017. između Josipa Antića kao darovatelja i ovdje tužitelja Božidara Antića kao daroprimalatelja, te da istim Ugovorom darovatelj daruje daroprimalatelju svoje nekretnine između kojih je i nekretnina upisana u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, zk.č.br. 6883/2 oranica Deleš, površine 1441 m², te je na istom Ugovoru potpis darovatelja Josipa Antića ovjeren kod javne bilježnice Biserke Lovrić iz Zagreba dana 22.03.2017. broj OV-2097/17.

68. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa) i u tabularnu izjavu Radnik-Inženjeringa d.o.o. od 30.08.2019. (list 25 – 26 i list 94 – 95 spisa) sud je utvrdio da iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. proizlazi da je isti zaključen dana 29.08.2019. između ovdje tuženika Radnik-Inženjeringa d.o.o., kao prodavatelja, zastupanog po direktoru Tihomilu Matkoviću, s jedne strane i prijevozničkog obrta Josipa Kneževića (ranije II tuženika u ovom predmetu), kao kupca s druge strane, te je predmet kupoprodaje nekretnina upisana u zemljišnu knjigu ovoga suda kao oranica Deles u površini 1441 m², upisana u zk.ul. 2245, k.o. 999901 Grad Zagreb kao kat.čest. 6883/2, a za kupoprodajnu cijenu od 45.000,00 eura koju se kupac obvezao platiti prodavatelju odmah po potpisu Ugovora, s tim da su potpisi stranaka na ovom Ugovoru ovjereni dana 29.08.2019. od strane javne bilježnice Milice Kolar iz Korenice pod brojem OV-2222/2019 i OV-2223/2019. Nadalje, sud je utvrdio da je ovdje tuženik dana 30.08.2019. izdao kupcu prijevozničkom obrtu Josip Knežević tabularnu izjavu kojom potvrđuje primitak kupoprodajne cijene u iznosu od 333.644,89 kn i daje dopuštenje da kupac uknjiži svoje pravo vlasništva u zemljišnu knjigu.

69. Uvidom u rješenje komunalnog redara Grada Zagreba od 23.03.2018. i fotografiju snimljenu nakon postupanja po ovom rješenju (list 76 – 78 i 81 i list 100 – 102 i list 138 – 140 spisa), poziv komunalnog redara Grada Zagreba upućen Radnik-Inženjeringu d.o.o. od 28.02.2018. (list 99 i 135 spisa), zapisnik komunalnog redara Grada Zagreba od 21.03.2018. (list 136 – 137 spisa) i zapisnik komunalnog redara Grada Zagreba od 30.07.2020. (list 141 – 142 spisa) sud je utvrdio:

- da je pozivom komunalnog redara Grada Zagreba upućenom ovdje tuženiku Radnik-Inženjeringu d.o.o. od 28.02.2018. (list 99 i 135 spisa) pozvan ovdje tuženik da uputi svog zakonskog zastupnika odnosno punomoćnika na dan 15.03.2018. u Ured Zagreb u predmetu uklanjanja ruševnih zgrada na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak u Zagrebu, III Struge bb,

- da je zapisnikom komunalnog redara Grada Zagreba od 21.03.2018. (list 136 – 137 spisa), a koji je sastavljen u predmetu uklanjanja ruševne zgrade izgrađene na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak u Zagrebu, III Struge bb, konstatirano da je očividom komunalnog redara od dana 21.02.2018. u 13:00 sati utvrđeno da se na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak u Zagrebu, III Struge bb, nalazi ruševina zgrade, prizemnica, tlocrtne površine cca 14 X 6 m, oštećenih zidova, bez krova i krovne konstrukcije, zgrada je zbog oštećenja i nedostataka pojedinih dijelova izgubila svoja svojstva zbog čega nije prikladna za uporabu sukladno svojoj namjeni, te da je uvidom u zk.ul.br. 2245 utvrđeno da je vlasnik zemljišta na kojem se zgrada nalazi ovdje tuženik tvrtka Radnik-Inženjering d.o.o., te da je utvrđeno da zgrada nije upisana u registar kulturnih dobara RH, ne nalazi se u kulturno-povijesnoj cjelini, niti se nalazi na arheološkom nalazištu,

- da je rješenjem komunalnog redara Grada Zagreba od 23.03.2018. (list 76 – 78, 100 – 102 i 138 – 140 spisa) naređeno ovdje tuženiku, tvrtki Radnik-Inženjering d.o.o., kao vlasniku zemljišta da u roku od 6 mjeseci po primitku tog rješenja ukloni ruševinu zgrade, prizemnicu, tlocrtne površine cca 14 X 6 m, na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak u Zagrebu, III Struge bb, te da građevinsku česticu, odnosno zemljište na kojemu se nalazila zgrada dovede u uredno stanje,

- da iz fotografije snimljene nakon postupanja po rješenju komunalnog redara Grada Zagreba od 23.03.2018. (list 81 spisa) proizlazi da se na fotografiji prikazuje zemljište na kojem nema nikakve građevine, a koje je ograđeno sa dva betonska bloka,

- da je zapisnikom komunalnog redara Grada Zagreba od 30.07.2020. (list 141 – 142 spisa), a u predmetu uklanjanja ruševina zgrade izgrađene na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak u Zagrebu, III Struge bb, konstatirano da je kontrolom komunalnog redara od

09.07.2019. utvrđeno da je zgrada uklonjena, ali da građevinski otpad nastao rušenjem zgrade nije uklonjen, da je kontrolom od 27.04.2019. utvrđeno da je zgrada uklonjena, ali da građevinski otpad nastao rušenjem zgrade nije uklonjen, te da je kontrolom od 19.10.2019. utvrđeno da je rješenje kojim je naloženo uklanjanje zgrade u cijelosti izvršeno.

70. Uvidom u foto snimke sa servisa Google Earth i katastarske digitalne ortofoto snimke koje je tuženik dostavio uz odgovor na tužbu (list 54 – 75 i 79 – 80 spisa), snimke sa servisa Google Earth koje je Josip Knežević dostavio uz odgovor na tužbu, a tuženik predložio da se iste koriste kao dokaz (list 97 – 98 spisa), snimke sa servisa Google Earth koje je tuženik dostavio uz podnesak od 22.07.2021. (list 163 – 179 i 185 – 186 spisa), katastarske digitalne ortofoto snimke koje je tuženik dostavio uz podnesak od 22.07.2021. (list 180 – 182 spisa) i fotografije sa servisa Google Street View koje je tuženik dostavio uz podnesak od 22.07.2021. (list 183 – 184 spisa) sud je utvrdio da je na istim fotografijama prikazana predmetna nekretnina (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, odnosno k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak), a radi se o parceli nepravilnog oblika koja je jednom dužom stranom položena uz javni put, te je:

- na fotografijama snimljenim tijekom 2002., 2003., 2008. i 2010. vidljiv građeni objekt
- zgrada s krovom na dvije vode pravokutnog oblika okomito položena u odnosu na javni put, a koja zgrada se nalazi pretežitim dijelom na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak, a manjim dijelom na k.č.br. 135/8 k.o. Žitnjak, te zvjezdasti objekt koji se u potpunosti nalazi i na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak (za koji tuženik navodi da se radi o betonskom spremištu za sirovine), s tim da se na snimkama iz 2002. prikazuju i vozila - kamioni, te s tim da se na ovim snimkama ne vidi vegetacija oko objekta s krovom i zvjezdastog objekta,
- na fotografijama snimljenim tijekom 2011. i 2012. na predmetnoj nekretnini vidljiva je vegetacija koja je na ranije snimljenim fotografijama nije bilo, vidljiv je pravokutni građeni objekt s krovom koji se nalazi pretežitim dijelom na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak, a manjim dijelom na k.č.br. 135/8 k.o. Žitnjak, a zvjezdasti objekt više nije vidljiv,
- na fotografijama snimljenim tijekom 2013., 2014., 2015., 2016. i 2017. vidljivo je da pravokutni građeni objekt koji se nalazi pretežitim dijelom na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak, a manjim dijelom na k.č.br. 135/8 k.o. Žitnjak više nema krova, odnosno vidljivi su samo vanjski zidovi istog, te je vidljiva gušća vegetacija na predmetnoj čestici u odnosu na ranije snimljene fotografije,
- na fotografijama snimljenim 2018. i u svibnju 2019. pravokutni građeni objekt više nije vidljiv, odnosno isti je očito uklonjen,
- na fotografijama snimljenim u listopadu 2019. i tijekom 2020. na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak vidljivo je zemljište koje je očišćeno od bilo kakvih objekata i vegetacije.

71. Uvidom u fotografije u boji i fotografije na CD mediju predane na ročištu od 07.07.2021., a koje je Josip Knežević dostavio u spis, a tuženik predložio da se iste koriste kao dokaz (list 143 – 154 spisa) sud je utvrdio da se radi o fotografijama koje je komunalni redar Grada Zagreba snimio u predmetu uklanjanja ruševnih zgrada na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak u Zagrebu, III Struge bb, a na kojima:

- je na fotografiji od dana 13.02.2018. prikazan ruševan prizemni objekt bez krova okružen s ostacima građevinskog materijala i otpada,
- su na fotografijama od dana 27.04.2019. prikazani ostaci građevinskog materijala i otpada razbacani po zemljištu,
- je na fotografijama od 09.07.2018. prikazao da na zemljištu više nema objekta, no da je zaostalo još građevinskog materijala,

- je na fotografijama od 19.10.2019 prikazano da je zemljište očišćeno od otpada i poravnato.

72. Uvidom u rješenje Općinskog kaznenog državnog odvjetništva u Zagrebu posl.br. KP-DO-1354/2021 od 07.07.2022. (list 287 – 297 spisa) sud je utvrdio da je istim rješenjem Općinsko kazneno državno odvjetništvo u Zagrebu odbacilo kaznenu prijavu protiv I osumnjičenog Tihomila Matkovića zbog kaznenog djela prevare u gospodarskom poslovanju, te protiv III osumnjičenog Josipa Kneževića zbog kaznenog djela poticanja na prijevare u gospodarskom poslovanju, a da je u odnosu na III osumnjičeno trgovačko društvo Radnik-inženjering d.o.o. kaznena prijava zbog kaznenog djela prijevare u gospodarskom poslovanju odbačena, s tim da iz obrazloženja ove odluke proizlazi da je kaznenu prijavu protiv svih osumnjičenih podnio ovdje tužitelj Božidar Antić, kao i da je kaznena prijava odbačena u bitnome stoga jer iz rezultata provedenih izvida ne proizlazi niti jedan konkretan dokaz koji bi nesporno upućivao na zaključak da su osumnjičeni Tihomil Matković i/ili Josip Knežević prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 28.08.2019. imali svijest o tome da je nekretnina koja je bila objektom tog Ugovora u izvanknjižnom vlasništvu neke druge osobe, dok je u odnosu na II osumnjičeno trgovačko društvo Radnik-Inženjering d.o.o. kaznena prijava odbačena jer nije utvrđena krivnja I osumnjičenika Tihomila Matkovića kao odgovorne osobe tog trgovačkog društva za kazneno djelo prijevare u gospodarskom poslovanju.

73. Sud je saslušao svjedoke Josipa Antića (list 268 – 270 spisa), oca tužitelja, Ivonu Vidaković Valčić (list 299 – 300 spisa), kći Ivana Vidakovića, ranijeg zakonskog zastupnika tuženika i šogoricu zakonskog zastupnika tuženika Tihomila Matkovića, te Hrvoja Kelemovića (list 350 – 352 spisa), bivšeg zakonskog zastupnika i direktora trgovačkog društva H.K.-Prom d.o.o., te je sud njihove iskaze analizirao, usporedio međusobno, te usporedio sa sadržajem dokumentacije i fotografija koje prileže spisu.

74. Na temelju ovakve analize iskaza svjedoka sud nalazi da je svjedokinja Ivona Vidaković Valčić iskazivala okolnosno i životno uvjerljivo, a kada je navela da joj o okolnostima predmeta ovoga spora ništa nije poznato, jer je ona iza smrti oca preuzela poslovne udjele u društvu tuženika, ali je zakonski zastupnik tuženika poslije očeve smrti postao njezin šogor Tihomil Matković na kojega je kasnije i prenijela svoje poslovne udjele, a sve na temelju obiteljskog dogovora, a njezin iskaz suglasan je sadržaju izvatka iz sudskog registra za tuženika (list 42 – 43 i 158 – 161 spisa) iz kojeg proizlazi da ova svjedokinja nikada nije bila zakonska zastupnica tuženika, pa je stoga sud njezinom iskazu u cijelosti poklonio vjeru.

75. Što se tiče iskaza svjedoka Josipa Antića, tužiteljevog oca, sud nije poklonio vjeru njegovom iskazu u dijelu u kojem on navodi da je kupio predmetnu nekretninu od Hrvoja Kelemovića za iznos od 250.000,00 eura, iako je u ugovoru naveden iznos od 80.000,00 eura, te da je on iznos od 250.000,00 eura platio gotovinski na ruke osobno Hrvoju Kelemoviću i to na izričit zahtjev prodavatelja H.K.-Prom d.o.o. kojeg je zastupao Kelemović, a sve stoga jer je ovaj dio njegovog iskaza suprotan sadržaju Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 09.09.2004. (list 11 – 12 i 221 – 224 spisa), a u kojem se navodi jedino i isključivo kupoprodajna cijena u iznosu od 80.000,00 eura, s tim da u ovom predmetu ne prileži niti jedan materijalan dokaz iz kojeg bi proizlazilo da je Josip Antić isplatio bilo Hrvoju Kelemoviću bilo H.K.Prom d.o.o. iznos od 250.000,00 eura u gotovini (npr. potvrda takvog sadržaja), a što bi bilo sasvim očekivano imajući u vidu činjenicu da je iznos od 250.000,00 eura te 2004. godine, pa

i danas vrlo velik novčani iznos, pa je životno očekivano i u interesu stranaka da se transfer tako velikog novčanog iznosa na neki način dokumentira materijalnim dokazom. Osim toga, njegov iskaz u ovom dijelu suprotan je i iskazu svjedoka Hrvoja Kelemovića na istu okolnost, a jer on u iskazu navodi da je prodao predmetnu nekretninu Josipu Antiću za otprilike 100.000,00 eura – 150.000,00 eura, ne sjeća se točno, a da mu iznos kupoprodajne cijene koji je dobio od Josipa Antića za predmetnu nekretninu nije isplaćen na račun H.K.Prom-a, već mu je kupoprodajna cijena isplaćena na način da je dobio od Josipa Antića 2 – 3 automobila i nešto novaca, ne sjeća se točno koliko.

76. Nadalje, sud nije poklonio vjeru niti iskazu svjedoka Josipa Antića u dijelu u kojem opisuje da je on predmetnu nekretninu preuzeo u posjed 2004. godine, te da je u dva navrata renovirao i adaptirao halu betonare sagrađenu na predmetnoj nekretnini i to 2009. godine i 2015. godine, da je za adaptacije hale betonare potrošio ukupno 150.000,00 eura, da je hala betonare u vrijeme kada je taj objekt legaliziran 2015. imala krov, da je on prilikom adaptacije 2015. adaptirao kompletnu stolariju, promijenio rolo vrata, žljebove, deku, WC je izveden, struju i sve potrebno za legalizaciju, da u vrijeme kada je predmetnu nekretninu darovao svome sinu, ovdje tužitelju i predao ju tužitelju u posjed, tj. 2017. godine na hali betonare nije bilo žljebova, ali je bio krov, a sve stoga jer je ovaj dio njegova iskaza potpuno suprotan snimkama predmetne nekretnine koje je sud pregledao. Naime, iz foto snimka sa servisa Google Earth, katastarskih digitalnih ortofoto snimaka i fotografija sa servisa Google Street View (list 54 – 75, 79 – 80, 97 – 98, 163– 186) koje je sud pregledao i ocijenio u bitnome proizlazi da nikakvih promjena u izgledu predmetne nekretnine (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) nije bilo tijekom razdoblja od 2002. do 2010., pa dakle adaptacija iz 2009. koju opisuje svjedok nije vidljiva. Osim toga, građeni objekt pravokutnog oblika koji je bio okomito položen u odnosu na javni put, a koja zgrada se nalazila pretežitim dijelom na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak, a manjim dijelom na k.č.br. 135/8 k.o. Žitnjak, već nakon 2013. pa sve do rušenja 2018. (u predmetu uklanjanja ruševnih zgrada na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak u Zagrebu, III Struge bb koji predmet je vodio komunalni redar Grada Zagreba) nije imala krov, na fotografijama snimljenim tijekom 2013., 2014., 2015., 2016. i 2017. vidljivi su samo vanjski zidovi te zgrade, pa adaptacija ovog objekta iz 2015. koju opisuje svjedok, a prilikom koje bi bila adaptirana kompletna stolarija, rolo vrata, žljebovi i deka na pregledanim fotografijama nije vidljiva, a niti je vidljivo da bi objekt hale betonare 2017. (kada svjedok tvrdi da je predmetnu nekretninu darovao i predao u posjed ovdje tužitelju) imao krov. Osim toga, u ovom predmetu ne prileži niti jedan materijalan dokaz iz kojeg bi proizlazilo da je Josip Antić u adaptaciju hale betonare na predmetnoj nekretnini uložio iznos od 150.000,00 eura (npr. računi za građevinske i obrtničke radove), a što bi bilo sasvim životno očekivano imajući u vidu relativno veliku vrijednost ove adaptacije, a niti ostali saslušani svjedoci iskazuju o ovoj okolnosti.

77. Također, sud nije poklonio vjeru niti dijelu iskaza svjedoka Josipa Antića u kojem opisuje kako je po uputi odvjetnika 2014., a nakon što je saznao da je Hrvoju Kelemoviću odbijen upis u zemljišnu knjigu, dao izraditi aneks kupoprodajnom ugovoru koji je sklopio s Hrvojem Kelemovićem, potpisao taj aneks i ostavio ga 2015. godine kod mame Hrvoja Kelemovića da ga on potpiše i pošalje na zemljišne knjige, ali da Hrvoje Kelemović nije to učinio, a sve stoga jer o ovim okolnostima svjedok Hrvoje Kelemović uopće nije iskazivao, a niti spisu prileži materijalni dokaz na ove okolnosti, npr. aneks kupoprodajnom ugovoru koji je svjedok Josip Antić sklopio s Hrvojem Kelemovićem, a koji je potpisan po svjedoku Josipu Antiću.

78. Sud je poklonio vjeru iskazu svjedoka Josipa Antića u dijelu u kojem opisuje da su osobe koje žive oko predmetne nekretnine devastirali premetnu nekretninu i s hale betonare odnijeli žljebove, školjke, štekere i sl., odnosno sve što je bilo moguće unovčiti, a jer je devastacija građenog objekta koji je postojao na predmetnoj nekretnini vidljiva na snimkama predmetne nekretnine koje je sud pregledao (list 54 – 75, 79 – 80, 97 – 98, 163– 186) u razdoblju od 2010. pa nadalje. Također, sud je poklonio vjeru i njegovom iskazu u dijelu u kojem opisuje kako je zemljišnoknjižni sud odbio upis prava vlasništva predmetne nekretnine ovog svjedoka, a kasnije i tužitelja u zemljišnu knjigu, a jer je taj dio njegovog iskaza suglasan sadržaju povijesnog zk izvotka za predmetnu nekretninu (list 28 – 29 spisa), kao i u dijelu u kojem ovaj svjedok opisuje kako je od osobe imena Marinko Zovko 2020. godine saznao da je hala betonare na predmetnoj nekretnini srušena i da je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan Josip Knežević, a jer je ovaj dio njegovog iskaza životno uvjerljiv.

79. Sud je poklonio vjeru iskazu svjedoka Hrvoja Kelemovića u dijelu u kojem opisuje sklapanje kupoprodajnog ugovora za predmetnu nekretninu s tuženikom 2001. godine, kao i sklapanje kupoprodajnog ugovora za predmetnu nekretninu s Josipom Antićem, a jer je njegov iskaz u ovom dijelu suglasan sadržaju kupoprodajnih ugovora od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa) i od 09.09.2004. (list 11 – 12 i 221 – 224 spisa). No, sud nije poklonio vjeru iskazu ovog svjedoka u dijelu u kojem opisuje kako je on preuzeo predmetnu nekretninu u posjed 2001. godine od ovdje tuženika, a sve stoga jer je kupoprodajnim ugovorom od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa) u članku 4. tog ugovora ugovoreno da će kupac stupiti u posjed predmetnih nekretnina nakon isplate kupoprodajne cijene, a iz potvrde tuženika s ovjerom potpisa dana 14.05.2004. (list 8 – 9 i 219 – 220 spisa) proizlazi da je H.K.-Prom d.o.o. tek tijekom 2004. godine ishodio potvrdu tuženika o tome da je isplatio kupoprodajnu cijenu, a što sud navodi na zaključak da H.K.-Prom d.o.o. do 2004. nije isplatio kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu, pa da do tada i nije imao pravo na posjed predmetne nekretnine sukladno čl. 4. kupoprodajnog ugovora od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa). Nadalje, sud nije poklonio vjeru niti iskazu ovog svjedoka u dijelu u kojem on navodi da je za nekretninu platio 500.000,00 kn u gotovini gospodinu Vidakoviću (zakonskom zastupniku tuženika u to vrijeme) i oko 270.000,00 kn na račun, a sve stoga jer je u kupoprodajnom ugovoru od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa) ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 271.906,18 kn, te stoga jer spisu ne prileži niti jedan dokaz, a osobito ne materijalni dokaz u vidu npr. potvrde o isplati i sl., na okolnost da je bilo društvo H.K.-Prom d.o.o. bilo Hrvoje Kelemović isplatio u gotovini zakonskom zastupniku tuženika iznos od 500.000,00 kn na ruke, a što bi bilo životno i poslovno sasvim očekivano imajući u vidu da je riječ o velikom novčanom iznosu. Osim toga, sud nije poklonio vjeru niti iskazu ovog svjedoka u dijelu u kojem opisuje da je on uložio u predmetnu nekretninu otprilike 1.200.000,00 kn, a što je obuhvaćalo izgradnju velike hale, obnovu betonare, kancelarije na katu, ograde i parking, te da je on tamo radio do 2004. i imao 104 zaposlenika, a sve stoga jer iz snimaka predmetne nekretnine koje je sud pregledao (list 54 – 75, 79 – 80, 97 – 98, 163– 186) proizlazi da nikakvih promjena u izgledu predmetne nekretnine nije bilo u razdoblju od 2002. do 2004. godine, odnosno da nije vidljiva adaptacija velikog opsega koju opisuje ovaj svjedok, a niti spisu prileži bilo kakav drugi, osobito ne materijalni dokaz (npr. u vidu računa za građevinske radove i uređaje) na ovu okolnost. Također, sud nije poklonio vjeru niti dijelu iskaza ovog svjedoka u kojem opisuje da je prodao predmetnu nekretninu Josipu Antiću za otprilike 100.000,00 eura – 150.000,00 eura, te da je kupoprodajna cijena isplaćena na način da je dobio od Josipa Antića 2 – 3 automobila i nešto novaca, ali

da taj iznos nije isplaćen na račun H.K.-Proma d.o.o., a jer iz kupoprodajnog ugovora od 09.09.2004. (list 11 – 12 i 221 – 224 spisa) proizlazi da je ugovorena kupoprodajna cijena u kunsjoj protuvrijednosti iznosa od 80.000,00 eura, a svjedok Josip Antić u svom iskazu ne potvrđuje ove navode svjedoka Hrvoja Kelemovića o visini i načinu isplate kupoprodajne cijene. Sud je poklonio vjeru preostalom dijelu iskaza svjedoka Hrvoja Kelemovića (o tome da se H.K.-Prom d.o.o. nije upisao kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi, da je 2003. i li 2004. firma H.K.-Prom d.o.o. otišla u stečaj i on je prestao biti zakonski zastupnik iste, da su Romi devastirali predmetnu nekretninu i odnijeli svo željezo, da je halu srušio Grad Zagreb 3 do 4 godine prije davanja njegovog iskaza (u lipnju 2024.), te kako je saznao da je predmetna nekretnina prodana Josipu Kneževiću), a jer je njegov iskaz u tom preostalom dijelu suglasan sadržaju pregledane dokumentacije i životno uvjerljiv.

80. Uspoređujući rješenje o izvedenom stanju od 24.04.2015. sa potvrdom pravomoćnosti (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa), elaborat o izvedenom stanju iz ožujka 2015. izrađen po projektantu Vesni Dugandžić Belko za potrebe ishoda rješenja o izvedenom stanju (list 383 – 417 spisa), snimke sa ARKOD-a koje je tuženik dostavio uz odgovor na tužbu (list 115 spisa) i snimke predmetne nekretnine sa servisa Google Earth i sa servisa Google Street View, kao i katastarske digitalne ortofoto koje je sud pregledao (list 54 – 75, 79 – 80, 97 – 98, 163– 186), a imajući u vidu da tuženik tvrdi da je dokumentacija o legalizaciji potpuno nevjerodostojna, odnosno da se ona očito ne odnosi na predmetnu nekretninu, a sve primjenom odredbe čl. 230. st. 3. ZPP-a, sud je utvrdio da su u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) neistinito utvrđene činjenice, odnosno da lokacija i opis izgleda i opremljenosti zgrade sagrađene na predmetnoj nekretnini (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. sa potvrdom pravomoćnosti (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) nije vjerodostojan, odnosno da u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju dana 24.04.2015. na predmetnoj nekretnini (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) nije postojala zgrada lokacije, izgleda i opremljenosti opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa).

81. Prije svega, u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) navodi se da se istim rješenjem ozakonjuje nezakonito izgrađena poslovna zahtjevna zgrada u Zagrebu, III Struge, k.č.br. 130/1 i 135/7 k.o. Žitnjak, a sud je uvidom u snimke sa ARKOD-a (list 115 spisa) utvrdio da se k.č.br. 135/7 i k.č.br. 130/1 uopće ne nalaze jedna uz drugu, već je između njih površinom bitno veća k.č.br. 139/2 i površinom manje k.č.br. 135/8 i 135/3, dok je sud uvidom u katastarske digitalne ortofoto snimke iz 2011., 2014. i 2018. (list 180 – 182 spisa) utvrdio da je na snimkama iz 2011. i 2014. vidljiv građeni objekt – zgrada pravokutnog oblika okomito položena u odnosu na javni put, a koja zgrada se nalazi pretežitim dijelom na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak, a manjim dijelom na k.č.br. 135/8 k.o. Žitnjak, pa je dakle jasno da nije fizički moguće da bi legalizirani objekt bio sagrađen na k.č.br. 130/1 i 135/7 k.o. Žitnjak, već je ranije postojeći objekt (uklonjen 2018., kako to proizlazi iz katastarskih digitalnih ortofoto snimki iz 2011., 2014. i 2018., list 180 – 182 spisa) bio izgrađen pretežitim dijelom na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak, a manjim dijelom na k.č.br. 135/8 k.o. Žitnjak.

82. Nadalje, u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) i u elaboratu o izvedenom stanju iz ožujka 2015. izrađenom po projektantu Vesni Dugandžić Belko za potrebe ishoda rješenja o izvedenom stanju (list 383 –

417 spisa) opisuje se kako u ožujku 2015. godine na k.č.br. 130/1 i 135/7 k.o. Žitnjak postoji nezakonito izgrađena poslovna zahtjevna zgrada sljedećih prostornih pokazatelja: zgrada poslovne namjene, zgrada je završena, poslovna zgrada izvedena je kao slobodno stojeća u etaži prizemlja i kata, dimenzija 28,44 m x 10,40 m, sa krovom dimenzija 29,05 m x 11,03 m, visina vijenca mjerena sa nepovoljnije strane iznosi 5,50 m, visina sljemena mjerena na nepovoljnije strane iznosi 6,70 m, GBP-a 579,78 m², dok je sud uvidom u snimke predmetne nekretnine sa servisa Google Earth i sa servisa Google Street View, kao i katastarske digitalne ortofoto (list 54 – 75, 79 – 80, 97 – 98, 163– 186) utvrdio da je zgrada pravokutnog oblika okomito položena u odnosu na javni put, a koja je bila sagrađena pretežitim dijelom na predmetnoj nekretnini (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak), a manjim dijelom na k.č.br. 135/8 k.o. Žitnjak, do 2013. godine imala krov na dvije vode, dok ta ista zgrada od 2013. pa do uklanjanja 2018. više nema krova, odnosno na snimkama su jasno vidljivi samo vanjski zidovi iste zgrade, pa je jasno da u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju dana 24.04.2015. na predmetnoj nekretnini (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) nije postojala zgrada izgleda i opremljenosti opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa).

83. Sud je proveo građevinsko vještačenje po stalnom sudskom vještaku Goranu Glušiću od 05.07.2024. (list 356 – 372 spisa), a sa zadatkom vještaku (list 323 spisa) da utvrdi vrijednost predmetne nekretnine u trenutku izrade nalaza i mišljenja, te u trenutku podnošenja tužbe, odnosno prodaje nekretnine od strane tuženika Josipu Kneževiću i u trenutku izrade elaborata, rješenja o izvedenom stanju iz travnja 2015., te je vještak u svom pisanom nalazu i mišljenju u bitnome naveo da predmetna nekretnina k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak predstavlja građevinsko zemljište površine 1441 m², upisano u zk. uložak 2245, k.o. Grad Zagreb (zk.č. 6883/2, z.k.o. Grad Zagreb odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak), da prema uvidu u važeći prostorni plan, predmetna čestica nalazi se u prostornom planu u području Čulinečka zapad, području I odnosno gospodarske – proizvodne namjene, te je vještak česticu 130/1 procijenio kao građevinsko zemljište gospodarske namjene. Tržišna vrijednost nekretnine je procijenjeni iznos za koji bi nekretnina mogla biti razmijenjena na dan vrednovanja između voljnog kupca i voljnog prodavatelja, u transakciji po tržišnim uvjetima nakon prikladnog oglašavanja, pri čemu je svaka stranka postupila upućeno, razborito i bez prisile. Budući da se u predmetnom slučaju radi o građevinskom zemljištu gospodarske – proizvodne namjene, kao usporedne nekretnine vještak je uzeo građevinska zemljišta iste namjene, čiji promet nekretninama je evidentiran na portalu e-nekretnine Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja. Vještak je u okolnom području pronašao dovoljan broj usporednih nekretnina, građevinska zemljišta iste ili slične namjene, koja sa predmetnom nekretninom imaju dovoljno podudarnih obilježja. Zaključak je vještaka da analizirajući sudski spis nije naišao na relevantnu dokumentaciju (projekt – nacрте, detaljnu fotodokumentaciju i slično), temeljem koje bi mogao izvući zaključke glede oblika i površine objekata, što su nekada bili izgrađeni na predmetnoj čestici tako da u procjenu vrijednosti predmetne nekretnine nije moguće uključiti vrijednost nekada postojećih objekata kojih više nema. Temeljem izrađenog procjembenog elaborata utvrđena je tržišna vrijednost predmetne nekretnine k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak površine 1441 m². Tržišna vrijednost predmetne čestice na dan izrade elaborata (03.07.2024.) bi bila 129.000,00 EUR. Tržišna vrijednost predmetne čestice u vrijeme podizanja tužbe (4. mjesec 2015.) bi bila 59.800,00 EUR.

84. Tužitelj u podnesku od 26.07.2024. navodi da nije suglasan s elaboratom, obzirom da je vještak tržišnu vrijednost predmetne nekretnine (zemljišta) procijenio u preniskim iznosima, dok je u potpunosti izostala procjena vrijednosti objekta koji se nekoć nalazio na toj nekretnini (hale betonare). Uvodno, tužitelj ukazuje da je vještak prema odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN br. 78/15) i pripadajućeg Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/15) pravilno odabrao poredbenu metodu za procjenu tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet ovog parničnog postupka. Međutim, u postupku vrednovanja tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, vještak je odabrao tri poredbene transakcije s internetske stranice Ministarstva graditeljstva i prostornog uređenja – Informacijski sustav prostornog uređenja koji sadrži modul eNEKRETNINE, i to na dan izrade elaborata (3.7.2024.) te u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju (travanj 2015.), a za koje poredbene transakcije tužitelj smatra kako ne posjeduju dovoljno podudarnih obilježja. Iz uvida u elaborat razvidno proizlazi da je vještak utvrđivao vrijednost predmetne nekretnine usporedbom vrijednosti nekretnina nerazmjerno većih ili manjih površina u odnosu na površinu nekretnine koja je predmet procjene. Tužitelj stoga ističe da je vještak pri izradi elaborata trebao uzeti u obzir poredbene transakcije nekretnina bar sličnih površina, ali istovjetne namjene i geografske mikrolokacije. Dakle, ovakva značajna odstupanja u površini poredbenih nekretnina u odnosu na površinu predmeta procjene zamjetno utječu na faktore odabrane poredbene metode, a u konačnici i na nepravilno procijenjen ukupan iznos tržišne vrijednosti predmeta procjene, kako na dan izrade elaborata, tako i u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju. Dalje, pored činjenice da iz elaborata nisu razvidni koeficijenti koje je vještak primijenio pri međuvremenskom i interkvalitativnom izjednačenju predmeta procjene s poredbenim nekretninama, vještak nije obrazložio razloge zbog kojih je pri procjeni koristio upravo takve koeficijente. Budući da su transakcije poredbenih nekretnina provedene u različitim vremenskim intervalima, a općepoznata je činjenica snažnog temporalnog porasta cijena na tržištu nekretnina, vještak je bio dužan i detaljnije obrazložiti provedeni postupak međuvremenskog izjednačenja općih vrijednosnih odnosa na tržištu nekretnina, ali navedeno nije učinio. Dodatno, a sukladno iskazima svjedoka u postupku, tužitelj ukazuje da je kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu još početkom 2000-ih iznosila 250.000,00 EUR. Uzimajući u obzir rapidan rast cijena nekretnina tijekom godina (posebice građevinskog zemljišta), sasvim je očigledno da tržišna vrijednost predmetne nekretnine daleko premašuje Elaboratom utvrđene iznose procjene. Tužitelj stoga ističe da je vještak pogrešno procijenio tržišnu vrijednost predmetne nekretnine na dan izrade elaborata (3.7.2024.) u iznosu od 129.000,00 EUR, odnosno 59.800,00 EUR u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju (travanj 2015.). Slijedom navedenog, tužitelj predlaže sudu da vještaka pozove očitovati se o naprijed iznesenim primjedbama.

85. Nadalje, tužitelj navodi da Sukladno t. IV., podtočke 2., izreke rješenja ovog suda posl.br. P-3491/2020-55 od 02.10.2023., zadatak vještaka, između ostalog, bio je utvrditi vrijednost predmetne nekretnine u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju (travanj 2015.). U vezi s tim, tužitelj ističe da je na predmetnoj nekretnini u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju bila izgrađena hala betonare, čiju je vrijednost vještak propustio utvrditi Elaboratom. Navedeno obzirom da, prema zaključku vještaka, u sudskom spisu nije pronašao relevantnu dokumentaciju (projekt nacrt, detaljnu fotodokumentaciju i slično) temeljem koje bi mogao izvesti zaključke glede oblika i površine objekta (hale betonare). Tužitelj ukazuje da je vještak svu izostalu dokumentaciju mogao zatražiti od nadležnih tijela Grada Zagreba. Budući da

vještak navedeno nije učinio, tužitelj s ciljem izrade dopune Elaborata, u prilogu svog podneska dostavlja Rješenje o izvedenom stanju Klasa: UP/I 350-05/2013-007/4752, Urbroj: 251-13-22-/103-15-7 od 24.4.2015., pravomoćno 21.5.2015. te Arhitektonsku snimku izvedenog stanja iz ožujka 2015. Slijedom navedenog, tužitelj predlaže Naslovnom sudu da vještaku naloži izradu dopune Elaborata na način da prvenstveno utvrdi vrijednost nekadašnje hale betonare, a potom, uzimajući u obzir utvrđenu vrijednost betonare, ponovno utvrdi ukupnu tržišnu vrijednost predmetne nekretnine u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju. Budući da je vještak pri utvrđivanju tržišne vrijednosti predmetne nekretnine na dan izrade Elaborata i u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju pogrešno odabrao poredbene nekretnine te nije utvrdio vrijednost nekadašnje hale betonare, tržišne vrijednosti nekretnine na zadane datume potpuno su pogrešno procijenjene. Slijedom svega naprijed navedenog, tužitelj predlaže sudu da vještaka pozove očitovati se na primjedbe tužitelja te izradi dopunu elaborata, sve na način kako je predložio tužitelj.

86. Tuženik u podnesku od 06.09.2024. navodi da prihvaća nalaz sudskog vještaka u dijelu u kojem navodi da ne postoji relevantna dokumentacija temeljem koje bi se moglo utvrditi da je postojao objekt kojeg tužitelj spominje u tužbi. U odnosu na tržišnu vrijednost nekretnine u trenutku podnošenja tužbe tuženik ukazuje da se u vještačenju nije uzelo u obzir da je na nekretnini bio ruševni objekt kojeg je tuženik morao ukloniti sukladno rješenju komunalnog redara, te da je na nekretnini ilegalno odlagan otpad (vidjeti u spis dostavljene slike sa servisa google street view te ortofoto snimke iz 2017. i 2018.). S obzirom na te okolnosti moguće je da postoji određeno odstupanje između vrijednosti po kojoj je nekretnina prodana i prosječne cijene nekretnina na tržištu. U odnosu na trenutnu tržišnu cijenu tuženik smatra da je ista previsoko procijenjena. No, kako vrijednost nekretnine ionako nije od utjecaja na predmet spora jer je tužbeni zahtjev usmjeren na ništetnost ugovora, utvrđivanje prava vlasništva i naknadu štete zbog rušenja objekta za kojeg je vještak potvrdio da nije postojao, tuženik u ovom trenutku nema pitanja za građevinskog vještaka. U odnosu na podnesak tužitelja od 26.7.2024. g. tuženik ističe:

a) Tužitelj tvrdi da je vrijednost nekretnine 2000-ih iznosila 250.000 EUR. Tužiteljev otac nekretninu je navodno kupio za iznos od 80.000,00 EUR i to u vrijeme dok je na njoj postojala betonara. H.K. PROM d.o.o. nekretninu je navodno kupio za cijenu od oko 36.000,00 EUR. Iz navedenih okolnosti vidljivo je da vrijednost od 250.000,00 EUR koju navodi tužitelj nije realna.

b) U odnosu na isprave koje tužitelj ponovo dostavlja u spis, tuženik podsjeća na sljedeće činjenice:

- nije jasno na koji objekt se odnosi rješenje o izvedenom stanju jer su u rješenju navedene dvije čestice (k.č.br. 130/1 i 135/7 k.o. Žitnjak) koje nisu susjedne, a jedna zgrada ne može biti izgrađena na dvije međusobno razdvojene čestice – u tom smislu teret dokaza na koji objekt se odnosi rješenje je na tužitelju,

- fotodokumentacija priložena uz arhitektonski snimak su zapravo fotografije preuzete sa servisa google street view snimljene 2011. godine (vidljivo je da su snimljene s ceste, a ne sa zemljišta), a arhitektonski snimak navodno je sačinjen 2015. g. bez da je učinjena iti jedna fotografija objekta, iznutra ili izvana; unatoč tome već na prvi pogled je vidljivo da se ono što je na fotografijama google street view ne može povezati sa skicama i opisom navodnog objekta koji je prema arhitektonskom snimku navodno „dovršen“ i na kojem postoji na skici vidljiva vanjska stolarija, dok fotografije ukazuju na devastirani objekt bez vanjske stolarije, garažnih vrata i sl.

- ortofoto snimke katastra i servisa google earth dokazuju da od 2015. g. na dalje objekt više nije imao krov, ostale su samo ruševine zidova pa nije moguće da je objekt u isto vrijeme bio „dovršen“ i da je imao krov, kako to pokazuje skica objekta,

- na ročištu 1.2.2023. g. saslušan svjedok Josip Antić, otac tužitelja, iskazao je: „problem te betonare bio je što oko iste betonare živi 5-6 obitelji Roma koji trguju sirovinama te su sve te godine od 2004. g. pa nadalje devastirali predmetnu halu betonare na način da su odnijeli žljebove, školjke, štekere i sve što je bilo moguće unovčiti“ te „da je legalizirao objekt 2015. godine te je tada drugi put adaptirao objekt ... međutim Romi su ponovo devastirali predmetni objekt“ te da „kada je on darivao predmetnu betonaru svome sinu i kada je ... istu mu predao u posjed, objekt je bio devastiran, nije bilo žljebova, ali je ipak bilo krovište...“.

Tuženik moli, ako će se vještak očitovati na dokumentaciju na koju se poziva tužitelj, da se ujedno vještak očituje je li prema dokumentaciji dostavljenoj od strane I. i II. tuženika (ortofoto snimke katastra i google earth, fotografije komunalnog redara, snimke sa servisa google street view i dr.) mogao postojati objekt kakav tužitelj tvrdi da je postojao. Tuženik napominje da on ne spori da je nekad postojala betonara koju je on izgradio krajem 1990-ih, a čije ostatke je morao ukloniti po nalogu komunalnog redara, već osporava da je tužitelj naknadno izgradio/dogradio objekt bruto površine 579,78 m² i vrijednosti 400.000,00 EUR, a kojeg je tuženik navodno srušio.

87. Sud je rješenjem od 05.11.2024. pozvao vještaka Gorana Glušića da se pisanim putem očituje na primjedbe tužitelja iz tužiteljeva podneska od 26.07.2024., te je vještak dana 08.11.2024. sudu dostavio pisano očitovanje (list 422-423 spisa) u kojem vještak u bitnome navodi da glede primjedbi na visine procijenjenih vrijednosti zemljišta, smatra da je vrijednost od 89.58 EUR/m² za srpanj 2024. godine za predmetno zemljište vrlo realna. Radi se o građevinskom zemljištu gospodarsko-poslovne namjene (ne i stambene) sa vrlo specifičnom lokacijom u blizini glavnog odvodnog kanala i pročišćaća vode grada Zagreba. Za usporedne nekretnine pritom se moraju uzeti i čestice iste namjene, npr. ne mogu se uzeti čestice u relativnoj blizini na kojima je moguće graditi i stambene objekte. Dok vrijednost od 41.50 EUR/m² za 4. mjesec 2015. godine također smatra vrlo realnom, mada se iz današnje perspektive ta brojka čini čudnom. 2015. godina predstavlja dno pada cijene nekretnina nakon krize 2008. godine i tada su cijene u Zagrebu najniže u zadnjih valjda 25 godina. Godine 2015. ste m² novogradnje stana u Zagrebu mogli kupiti za 1500 EUR, na mnogo boljim lokacijama nego tamo gdje je danas premalo i 3000 EUR, vještak se sjeća kao danas reklamnih tabli na gradilištima po gradu tada, gdje je bila istaknuta upravo ta cijena.

88. Glede procjene vrijednosti objekta koji je nekada vjerojatno postojao na čestici, vještak ne može tu vrijednost uzeti u obzir iz dva razloga. Prvo - čestice. Predmet elaborata je vrijednost k.č. 130/1 ko. Žitnjak. Evidentno je iz Snimke izvedenog stanja da se taj objekt djelomično nalazio na predmetnoj čestici, a djelomično kako je i u snimci navedeno na k.č. 135/7 k.o. Žitnjak. Predmetni objekt je po snimci duljine 28.44 m, dok je predmetna čestica na najširem južnom dijelu široka cca 30-31m. Iz geodetskog snimka zgrade koji se nalazi u arhitektonskoj snimci, po položaju zgrade je vidljivo da bar 20% objekta izlazi iz predmetne čestice ako ne i više. Da se i napravi procjena vrijednosti objekta, nejasno je koliki bi postotak vrijednosti pripadao predmetnoj čestici. Drugo - objekt je nemoguće procijeniti jer nije jasno u kakvom se stanju nalazio objekt koji bi trebalo procijeniti. Točka 3. u snimci bi trebao biti arhitektonski opis zgrade. U njemu je samo naveden broj etaža i ništa drugo, iz njega se ne može ništa zaključiti o konstrukciji, unutarnjem uređenju - podnim i zidnim oblogama, stanju instalacija i opremljenosti, apsolutno ništa o informacijama koje su

bitne za procjenu. A vještak iz nekoliko fotografija objekta izvana npr. ne može vidjeti i zaključiti niti da li se na objektu nalazi stolarija ili ne. Pogotovo uzevši u obzir i navode iz dopisa tuženika: "-na ročištu 1.2.2023. g. saslušan svjedok Josip Antić, otac tužitelja, iskazao je: „problem te betonare bio je što oko iste betonare živi 5-6 obitelji Roma koji trguju sirovinama te su sve te godine od 2004. g. pa nadalje devastirali predmetnu halu betonare na način da su odnijeli žljebove, školjke, štekere i sve što je bilo moguće unovčiti“, te da je legalizirao objekt 2015. godine te je tada drugi put adaptirao objekt ... međutim Romi su ponovo devastirali predmetni objekt“ te da „kada je on darivao predmetnu betonaru svome sinu i kada je ... istu mu predao u posjed, objekt je bio devastiran, nije bilo žljebova, ali je ipak bilo krovšte”.

89. Tuženik u svom podnesku od 05.12.2024. navodi da prihvaća očitovanje vještaka i ne traži da se vještak usmeno saslušava na ročištu. Iz očitovanja proizlazi da je u bitnom cijena po kojoj je tuženik prodao nekretninu realna, pogotovo uzimajući u obzir specifičnu lokaciju (blizina pročišćaća voda i odvodnog kanala), kao i stanje nekretnine koja je bila potpuno devastirana i zatrpana otpadom. Tuženik posebno ukazuje na zaključak vještaka da su tvrdnje tužitelja o navodnom postojanju objekta vrijednosti 400.000 eura koji se spominje u tužbi izvjesno neistinite jer objekt koji se opisuje u arhitektonskom elaboratu nije mogao postojati imajući u vidu iskazane dimenzije, kao i da ne postoje fotografije ili bilo kakvi vjerodostojni podaci o stanju i opremljenosti navodnog objekta. Osim toga, na tu okolnost su dostavljene fotografije i ortofoto snimci iz kojih je vidljivo da na nekretnini nikada nije postojao objekt kako ga opisuje tužitelj pa ti navodi tužitelja opravdavaju sumnju u neistinitost i nevjerodostojnost svih ostalih tvrdnji tužitelja. Izvjesno je da tužitelj u ovom postupku pokušava ostvariti prava koja mu ne pripadaju jer nema drugog razloga zašto bi neistinito iskazivao o tome da je on „dogradio poslovnu dvoetažnu građevinu GBP površine od 579,78 m²“ kad je potpuno jasno da to ne odgovara istini. Imajući u vidu da je za odluku o ovom sporu prvenstveno odlučna primjena prava (učinak povlačenja tužbe prema jednom od nužnih suparničara, okolnost da tužitelj nije stekao pravo vlasništva, nepostojanje pravnog odnosa između tužitelja i tuženika, a time i pravne osnove za isplatu i dr.), tuženik predlaže da sud zakaže ročište za glavnu raspravu, da glavnu raspravu zaključi i donese odluku prema stanju spisa.

90. Tužitelj u podnesku od 23.12.2024. navodi da i dalje ustraje kod svih prigovora iz podneska od 26.07.2024. godine, te predlaže vještaku da napravi procjenu vrijednosti objekta jer kako je i sam vještak utvrdio u svom očitovanju "evidentno je iz Snimke izvedenog stanja da se taj objekt djelomično nalazio na predmetnoj čestici." S obzirom na tvrdnje samog vještaka da je objekt postojao na predmetnoj čestici istom se predlaže da utvrdi prosječnu tržišnu vrijednost objekta na dan izrade arhitektonske snimke u ožujku 2015. godine.

91. Sud je radi usmenog obrazlaganja svog nalaza i mišljenja, te radi očitovanja na primjedbe tužitelja saslušao vještaka Gorana Glušića na ročištu od 16.04.2025. (list 444 spisa)., te je on tom prilikom naveo: "Ja sam se pisanim očitovanjem od 08.11.2024. godine očitovao na primjedbe tužitelja iz podneska od 26.07.2024. godine, te na primjedbe tuženika iz podneska od 06.09.2024. godine, te u cijelosti ostajem kod tog mog pisanog očitovanja, a ostajem i kod osnovnog nalaza i mišljenja. Prije današnjeg ročišta proučio sam primjedbe iz podneska tužitelja od 23.12.2024. godine, te se na iste očitujem kao slijedi: ostajem pri svom nalazu da smatram da se ne može procijeniti vrijednost objekta zato što nemamo dovoljno informacija o stanju objekta." Na posebna pitanja punomoćnika tužitelja vještak je odgovorio: "Na pitanje da li je

moguće utvrditi vrijednost komunalnog doprinosa za dio objekta koji se nalazi na predmetnoj čestici, a sve imajući u vidu da je iz snimke izvedenog stanja vidljivo da se objekt dijelom nalazi na predmetnoj čestici, te da postoji rješenje o izvedenom stanju za predmetni objekt, odgovaram da bi trebalo angažirati geodeta koji bi proveo vještačenje na okolnost koliki postotak objekta se nalazi na predmetnoj čestici. Pojašnjavam ranije je postojala jedna veća čestica te se cijeli objekt nalazio na toj većoj čestici. No, u parcelaciji je ta veća čestica podijeljena i dio objekta bi bio na čestici koja nije predmet ovog postupka. Kažem da bi objekt bio tamo, jer je objekt srušen. Temeljem nalaza i mišljenja geodeta, odnosno postotka koji on iskaže, mogao bi se iskazati koji dio komunalnog doprinosa se odnosi na predmetnu česticu. Na pitanje kada je došlo do parcelacije odgovaram da ja o tome nemam saznanja, na to bi pitanje mogao odgovoriti geodet. Moja pretpostavka je da je to bilo unazad 10 godina. Na pitanje da li bi ja mogao ne uzimajući u obzir provedenu parcelaciju izračunati vrijednost komunalnog doprinosa za cijeli objekt, odgovaram da bi to mogao izračunati. Možda bi mogao iskazati i vodni doprinos za cijeli objekt kakav je nekad bio, no on je puno manji od komunalnog doprinosa. Na pitanje da li još što može utjecati na moju ocjenu vrijednosti objekta osim visine komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa odgovaram da smatram da se vrijednost cijelog objekta ne može utvrditi jer nedostaju podaci o stanju objekta kakav je bio tijekom 2015. godine."

92. Nakon saslušanja vještaka Gorana Glušića tužitelj je naveo da predlaže provođenje geodetskog vještačenja u ovom predmetu sa zadatkom vještaku geodetu kako je to predložio prilikom saslušanja vještak Glušić, a sve kako bi se mogla utvrditi realna vrijednost predmetne nekretnine, te predlaže nakon toga izvršiti dopunsko građevinsko vještačenje po vještaku Glušiću a na okolnost iskazivanja visine komunalnog doprinosa i vodnog doprinosa za dio objekta koji se nalazi na predmetnoj čestici.

93. Tuženik se usprotivio ovom dokaznom prijedlogu tužitelja iz razloga što je prethodni postupka zaključen, a tužitelj niti je potraživao plaćanje komunalnog doprinosa, niti je na tu okolnost predlagao dokaze. Osim toga rješenjem o izvedenom stanju određeno je da će se komunalni doprinos i vodni doprinos u skladu s propisima naplatiti po konačnosti tog rješenja, pa je tužitelj mogao dostaviti dokaz o tome koliki komunalni i vodni doprinos je platio, a ne predlagati da se ta okolnost utvrđuje vještačenjem. I konačno imajući u vidu da je rješenje o izvedenom stanju ishodila treća osoba, a ne tužitelj, tužitelj nije niti aktivno legitimiran potraživati plaćanje eventualnog plaćenog komunalnog i vodnog doprinosa. A osim toga vještak je iskazao da s obzirom na ne postojanje podataka o stanju i izgrađenosti navodnog objekta nije moguće izračunati niti vrijednost doprinosa.

94. Tužitelj a očitujući se na gornje navode tuženika, je naveo da za novo vještačenje po geodetu nije mogao utjecati s obzirom da se radi o okolnosti koja je nastala nakon iskaza vještaka na ročištu od 16.04.2025. i predmet novog vještačenja, odnosno dopunskog vještačenja ne bi bio utvrđivanje komunalnog doprinosa nego vrijednosti predmetne nekretnine s obzirom da je za objekt za koji je nesumnjivo utvrđeno da je postojao na predmetnoj čestici izdano rješenje o izvedenom stanju, pa je i vrijednost predmetne nekretnine zasigurno veća s obzirom na takvo rješenje, a koje vještak nije uzeo u obzir prilikom ovog vještačenja.

95. Tuženik je osporio da bi se radilo o novim činjenicama i okolnostima jer je iz rješenja o navedenom stanju kojeg je tužitelj dostavio u spis uz tužbu bilo vidljivo da je

legalizirani objekt izgrađen na dvije čestice pa se ne radi o podatku koji bi tužitelju bio nepoznat.

96. Sud je odbio dokazni prijedlog tužitelja za provođenjem geodetskog vještačenja i dopunskog građevinskog vještačenja. Naime, tužitelj predlaže provođenje geodetskog vještačenja na okolnost koliki postotak objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. se nalazi na predmetnoj čestici k.č. 130/1 k.o. Žitnjak, te tužitelj tvrdi da je tek nakon iskaza vještaka Gorana Glišića na ročištu od 16.04.2025. saznao da je potrebno provođenje ovog vještačenja prije provođenja dopunskog građevinskog vještačenja na okolnost vrijednosti predmetne nekretnine, a koje dopunsko građevinsko vještačenje bi uzelo u obzir i dio objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. koji se nalazi na predmetnoj čestici.

97. No, kako je tužitelj već uz tužbu dostavio rješenje o izvedenom stanju od 24.04.2015. sa potvrdom pravomoćnosti (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) iz kojeg proizlazi da se objekt opisan u tom rješenju nalazi na dvije katastarske čestice - k.č. 130/1 i 135/7 k.o. Žitnjak, te kako je samo čestica k.č. 130/1 k.o. Žitnjak, a koja odgovara z.k.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb, predmet ovog postupka, a jer tužitelj u svojim činjeničnim navodima opisuje da je stekao u vlasništvo samo z.k.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb, to je sud utvrdio da je tužitelj već u trenutku podnošenja tužbe raspolagao s podatkom da je objekt opisan u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. samo djelomično bio sagrađen na predmetnoj nekretnini (k.č. 130/1 k.o. Žitnjak, a koja odgovara z.k.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb), pa je tužitelj već u tužbi, a svakako nakon primitka odgovora na tužbu (u kojem tuženik problematizira istinitost podataka navedenih u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015.), tj. do zaključenja prethodnog postupka u ovom predmetu na ročištu od 10.11.2021. mogao predložiti provođenje geodetskog vještačenja na okolnost koliki postotak objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. se nalazi na predmetnoj čestici k.č. 130/1 k.o. Žitnjak. Stoga, a primjenom odredbe čl. 299. st. 1. i 3. ZPP-a sud je odbio dokazni prijedlog tužitelja za provođenjem geodetskog vještačenja.

98. Nadalje,

- kako iz iskaza vještaka Glušića na ročištu od 16.04.2025. proizlazi da bi trebalo angažirati geodeta koji bi proveo vještačenje na okolnost koliki postotak objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. se nalazi na predmetnoj čestici (k.č. 130/1 k.o. Žitnjak, a koja odgovara z.k.č.br. 6883/2 k.o. Grad Zagreb), a kako bi se utvrdila vrijednost komunalnog i vodnog doprinosa za dio objekta koji se nalazi na predmetnoj čestici, tj. kako vještak Glušić nije, a suprotno tvrdnji tužitelja, iskazao da bi se nakon provođenja geodetskog vještačenja mogla utvrditi vrijednost dijela objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. koji se nalazi na predmetnoj čestici,

- kako tužitelj i nije dokazao da bi bilo on, bilo netko treći platio komunalni i vodni doprinos i ako da kada, te kako ta činjenica plaćanja doprinosa ima utjecaja na odnose stranaka u ovom postupku, a osobito imajući u vidu da je tuženik postupajući po rješenju komunalnog redara Grada Zagreba od 23.03.2018. (list 76 – 78, 100 – 102 i 138 – 140 spisa) uklonio ostatke građevine sagrađene na k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak,
- kako utvrđenje činjenice vrijednosti komunalnog i vodnog doprinosa za dio objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. koji se nalazi na predmetnoj čestici nije u nikakvoj vezi sa utvrđenjem vrijednosti dijela objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. koji se nalazi na predmetnoj čestici, a kako to proizlazi iz iskaza vještaka Glušića,

- kako iz osnovnog nalaza vještaka Glušića, njegova pisanog očitovanja i iskaza na ročištu proizlazi da niti u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015., a niti u ostalim dokazima provedenim tijekom ovog postupka nema dovoljno preciznih podataka (npr. o konstrukciji, unutarnjem uređenju, podnim i zidnim oblogama, stanju instalacija i opremljenosti) iz kojih bi vještak mogao utvrditi vrijednost dijela objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. koji se nalazio na predmetnoj čestici, te kako je sud u ovom postupku utvrdio (sve kako je gore obrazloženo) utvrdio da su u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) neistinito utvrđene činjenice, odnosno da u vrijeme donošenja rješenja o izvedenom stanju dana 24.04.2015. na predmetnoj nekretnini (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) nije postojala zgrada lokacije, izgleda i opremljenosti opisanog u tom rješenju, to je sud utvrdio da bi se provođenjem dopunskog građevinskog vještačenja u ovom predmetu na okolnost vrijednosti dijela objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. išlo za utvrđivanjem činjenica koje nisu odlučne, pa je sud temeljem svog ovlaštenja iz čl. 220. st. 2. ZPP-a odbio dokazni prijedlog tužitelja za provođenjem dopunsko građevinskog vještačenja.

99. Stoga, a kako je vještak Goran Glušić svoj nalaz i mišljenje izradio stručno, savjesno, objektivno i na temelju brižljive analize sve raspoložive dokumentacije, te kako se u pisanom očitovanju i prilikom saslušanja jasno i precizno očitovao na sve primjedbe tužitelja, te ih na taj način argumentirano otklonio kao neosnovane, to je sud provedeno građevinsko vještačenje u ovom predmetu prihvatio u cijelosti.

100. Dovodeći u vezu iskaze saslušanih svjedoka i sve ostale dokaz provedene u ovom postupku, a osobito snimke predmetne nekretnine sa servisa Google Earth i sa servisa Google Street View, kao i katastarske digitalne ortofoto koje je sud pregledao (list 54 – 75, 79 – 80, 97 – 98, 163– 186), te ranije obrazloženo utvrđenje suda da su u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) neistinito utvrđene činjenice u pogledu lokacije, te opisa izgleda i opremljenosti zgrade sagrađene na predmetnoj nekretnini (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak), sud je utvrdio da niti H.K.-Prom d.o.o., Zagreb, niti Josip Antić, a niti tužitelj nikada nisu držali u posjedu predmetnu nekretninu. Naime, Ugovorom o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa) ugovoreno je da će kupac, tj. H.K.-Prom d.o.o., Zagreb stupiti u posjed predmetne nekretnine tek isplatom kupoprodajne cijene, a iz potvrde Radnik-Inženjeringa d.o.o. s ovjerom potpisa javne bilježnice Ilinke Lisonek iz Zagreba od 14.05.2004. (list 8 – 9 i list 219 – 220 spisa) proizlazi da je H.K.-Prom d.o.o., Zagreb isplatio tuženiku kupoprodajnu cijenu tek tijekom 2004., pa je stoga sasvim poslovno očekivano i sukladno sklopljenom ugovoru da tuženik pristane predati u posjed predmetnu nekretninu H.K.-Prom-u d.o.o., Zagreb tek nakon 14.05.2004., ali ne i prije toga. Osim toga, sam svjedok Hrvoje Kelemović navodi da je 2003. i li 2004. firma H.K.-Prom d.o.o. otišla u stečaj i on je prestao biti zakonski zastupnik iste, pa to sud upućuje na zaključak da od 2003. ili 2004. društvo H.K.-Prom d.o.o. više nije obavljalo gospodarsku djelatnost uslijed stečaja. Također, sud je obrazložio zašto nije poklonio vjeru iskazima svjedoka Hrvoja Kelemovića i Josipa Antića u dijelu u kojem oni opisuju velika ulaganja i adaptacije, odnosno dogradnju poslovne zgrade na predmetnoj nekretnini, dok je sud iz snimki predmetne nekretnine sa servisa Google Earth i sa servisa Google Street View, kao i katastarske digitalne ortofoto (list 54 – 75, 79 – 80, 97 – 98, 163– 186) utvrdio da nakon 2002. godine na predmetnoj nekretnini nije bilo nikakve gospodarske aktivnosti i da ista nekretnina od tada (2002.) pa do uklanjanja zgrade 2018. na

predmetnoj parceli (po nalogu komunalnog redara Grada Zagreba) stalno ima sve zapaženiji izgled (vegetacija pokriva sve već i veći dio parcele, zgrada 2013. ostaje bez krova). Stoga, iako je H.K.-Prom d.o.o. isplatio tuženiku kupoprodajnu cijenu ugovorenu Ugovorom o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa) do 14.05.2004., sud je utvrdio da društvo H.K.-Prom d.o.o. nikada nije od tuženika preuzelo posjed predmetne nekretnine, pa sukladno tome društvo H.K.-Prom d.o.o. i nije moglo posjed predati Josipu Antiću, a Josip Antić, ga posljedično tome nije mogao predati tužitelju.

101. Također, među strankama je nesporno da je Josip Knežević nakon sklapanja Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa), a prije podnošenja tužbe u ovom predmetu, stupio u posjed predmetne nekretnine (zk.č.br. 6683/2 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak).

102. Slijedom ovako provedenih i ocijenjenih dokaza, sud je utvrdio da su sklapanjem Ugovora o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa) ovdje tuženik RADNIK-INŽENJERING d.o.o., Zagreb, kao prodavatelj i H.K.-Prom d.o.o., Zagreb, zaključili ugovor o kupoprodaji nekretnine upisane u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb i to zk.č.br. 6883/2 oranica, površine 335,4 čhv, dok iz potvrde Radnik-Inženjeringa d.o.o. s ovjerom potpisa javne bilježnice Ilinke Lisonek iz Zagreba od 14.05.2004. (list 8 – 9 i list 219 – 220 spisa) proizlazi da je H.K.-Prom d.o.o., Zagreb isplatio tuženiku kupoprodajnu cijenu ugovorenu citiranim kupoprodajnim ugovorom, te da je H.K.-Prom d.o.o., Zagreb dana 10.05.2002. podnio prijedlog za uknjižbu vlasništva temeljem Ugovora o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa), da je H.K.-Prom d.o.o., Zagreb rješenjem ovog suda od 09.10.2002. (list 103 spisa), a koje mu je dostavljeno dana 12.11.2002. (dostavnica na listu 104 spisa), bio pozvan na dostavu dokaza o plaćenju sudskoj pristojbi, izvoda iz registra trgovačkog suda za prodavatelja i kupca iz kojeg će biti vidljivo tko je ovlašten za njihovo zastupanje, izjavu prodavatelja da je cijena isplaćena u cijelosti i Aneks ugovoru u pogledu površine nekretnine jer je ista u zemljišnoj knjizi upisana kao č.k.br. 6883/2 oranica sa 336,4 čhv ili 1210 m², a po kojem rješenju H.K.-Prom d.o.o., Zagreb nikada nije postupio, uslijed čega je ovaj sud rješenjem od 03.07.2009. (list 105 – 106 spisa), koje je otpremljeno 31.03.2014., odbio prijedlog H.K.-Prom-a d.o.o., Zagreb za uknjižbu prava vlasništva u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb temeljem Ugovora o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001., s tim da je dostava ovog rješenja predlagatelju H.K.-Prom d.o.o., Zagreb, bila neuspjela, te je vraćena s naznakom "obaviješten, nije podigao pošiljku".

103. Odredbom čl. 115. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/2006, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 i 52/25 – dalje: ZV) određeno je da na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom, dok je odredbom čl. 120. st. 1. ZV-a određeno da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu, odredbom čl. 120. st. 2. ZV-a određeno je da se radi uknjižbe vlasništva mora o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnoga prava, a odredbom čl. 120. st. 3. ZV-a određeno je da provedena uknjižba djeluje od trenutka kad je sudu bio podnesen zahtjev za tu uknjižbu.

104. Dakle, a kako je H.K.-Prom d.o.o. s tuženikom dana 27.09.2001. sklopio kupoprodajni ugovor (pravni posao) za predmetnu nekretninu (zk.č.br. 6683/2 upisanu u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb), ali nije na temelju tog ugovora upisao svoje pravo vlasništva u zemljišnu knjigu, to je sud primjenom gore citiranih odredbi 115. st. 1. i čl. 120. st. 1. ZV-a utvrdio da H.K.-Prom d.o.o. nije sklapanjem Ugovora o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa) stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine.

105. Nadalje, a kako je sud slijedom ovako provedenih i ocijenjenih dokaza utvrdio da su H.K.-Prom d.o.o., Zagreb, kao prodavatelj i Josip Antića, kao kupac u Zagrebu dana 09.09.2004. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 09.09.2004. (list 11 – 12 i list 221 – 224 spisa) predmet kojeg je predmetna nekretnina (zk.č.br. 6683/2 upisana u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb), te da je dana 14.09.2004. Josip Antić podnio ZK odjelu ovoga suda prijedlog za uknjižbu vlasništva temeljem kupoprodaje u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, a koji prijedlog je odbijen rješenjem ZK odjela ovog suda od 17.07.2009. koje je provedeno 17.07.2009. i otpremljeno 20.07.2009., to je sud primjenom gore citiranih odredbi 115. st. 1. i čl. 120. st. 1. ZV-a utvrdio da niti Josip Antić nije sklapanjem Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 09.09.2004. (list 11 – 12 i list 221 – 224 spisa) stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine.

106. Nadalje, kako je sud slijedom ovako provedenih i ocijenjenih dokaza utvrdio da su Josip Antić kao darovatelj i ovdje tužitelj Božidar Antić kao daroprimalatelj u Zagrebu 20.03.2017. zaključili Ugovor o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa) predmet kojeg je predmetna nekretnina (zk.č.br. 6683/2 upisana u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, oranica Deleš, površine 1441 m²), te da je 05.04.2017. tužitelj podnio ZK odjelu ovoga suda prijedlog za uknjižbu vlasništva u zk.ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, a koji prijedlog je odbijen rješenjem ZK odjela ovoga suda od 11.04.2017., koje je provedeno 20.05.2017. i otpremljeno 23.05.2017., to je sud primjenom gore citiranih odredbi 115. st. 1. i čl. 120. st. 1. ZV-a utvrdio da niti tužitelj nije sklapanjem Ugovora o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa) stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine.

107. Dakle, sud je utvrdio da je nakon dana 20.05.2017., a kada je odbijen prijedlog tužitelja za uknjižbu njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu temeljem Ugovor o darovanju od 20.03.2017. i rješenje provedeno u zemljišnoj knjizi u aktivnom izvatku iz zemljišne knjige nije više bilo nikakvih vidljivih zabilježbi, plombi ili upisa koji bi ukazivali na to da su se bilo H.K.-Prom d.o.o., bilo Josip Antić, bilo tužitelj pokušali upisati u zemljišnu knjigu kao vlasnici predmetne nekretnine temeljem gore citiranih ugovora o kupoprodaji, odnosno o darovanju.

108. Stoga, a kako nakon dana 20.05.2017. u aktivnom izvatku iz zemljišne knjige nije više bilo nikakvih vidljivih zabilježbi, plombi ili upisa koji bi ukazivali na to da su se bilo H.K.-Prom d.o.o., bilo Josip Antić, bilo tužitelj pokušali upisati u zemljišnu knjigu kao vlasnici predmetne nekretnine, te kako je tuženik bio upisan u zemljišnu knjigu kao vlasnik predmetne nekretnine, to je sud, a primjenom odredbi čl. 122., čl. 123. i čl. 124. ZV-a, utvrdio da je Josip Knežević postupajući u dobroj vjeri i s povjerenjem u zemljišne knjige sklopio s tuženikom Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa) kojim mu je tuženik prodao predmetnu nekretninu (oranica Deles u površini 1441 m², upisana u zk.ul. 2245, k.o. 999901 Grad Zagreb kao kat. čest. 6883/2) i temeljem kojeg je Josip Knežević preuzeo u posjed predmetnu nekretninu, te da isti ugovor nije ništetan u smislu odredbe čl. 322. st. 1.

Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23 i 69/26 - dalje: ZOO).

109. Tužitelj u ovom postupku očito smatra da mu je šteta nastala jer nije stekao pravo vlasništva premetne nekretnine (zk.č.br. 6683/2 upisan u zk. ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) nakon sklapanja Ugovora o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa), te drži da je za to odgovoran tuženik jer je tuženik predmetnu nekretninu pobijanim Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa) prodao Josipu Kneževiću. No, ovaj stav tužitelja nije osnovan.

110. Naime, kako je sud utvrdio:

- da niti tužitelj, a niti Josip Antić, a niti H.K.-Prom d.o.o. nikada nisu bili upisani u zemljišnu knjigu ovog suda kao vlasnici premetne nekretnine (zk.č.br. 6683/2 upisan u zk. ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak), s tim da su njihovi prijedlozi za upis vlasništva odbijeni i prije sklapanja ovdje pobijanog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa), a iz čega sud zaključuje da postupanje tuženika prilikom sklapanja ovdje pobijanog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa) i nije utjecalo na odluke zk. odjela ovog suda kojima su odbijeni prijedlozi tužitelja, Josipa Antića i H.K.-Prom-a d.o.o. za upis vlasništva,
- kako su prijedlozi za upis vlasništva H.K.-Prom-a d.o.o. i Josipa Antića bili odbijeni i prije nego je tužitelj s Josipom Antićem sklopio ugovor o darovanju, pa je tužitelju u vrijeme sklapanja ugovora o darovanju s ocem, Josipom Antićem od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa) moralo (iz zemljišnih knjiga i od oca, Josipa Antića) biti poznato da njegov subkontrahent nije upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi, te
- kako je sud utvrdio niti tužitelj, a niti Josip Antić, a niti H.K.-Prom d.o.o. nikada nisu imali u posjedu predmetnu nekretninu (sve kako je gore obrazloženo), niti su do sklapanja ovdje pobijanog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa) od tuženika tražili da im preda u posjed predmetnu nekretninu, to je sud utvrdio da tužitelj nije stekao pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom (zk.č.br. 6683/2 upisan u zk. ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) iz razloga jer tužitelj ne posjeduje odgovarajuće isprave za upis svog prava vlasništva temeljem Ugovora o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa), a da za to tuženik nikako nije odgovoran tužitelju, kao i da činjenica što je tuženik Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa) prodao predmetnu nekretninu Josipu Kneževiću nije u uzročno posljedičnoj vezi s time što tužitelj nije stekao pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom (zk.č.br. 6683/2 upisan u zk. ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) temeljem Ugovora o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa). Stoga, a jer nema uzročno posljedične veze između radnje tuženika i štete koju opisuje tužitelj, to nema mjesta niti primjeni odredbe čl. 1045. st. 1. ZOO-a u korist tužitelja, a na teret tuženika, pa je sud stoga odbio kao neosnovan zahtjev tužitelja kojim on traži da mu tuženik isplati iznos od 252.173,34 eur sa zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. do isplate, odlučivši kao u izreci ove presude u točki I. Osim toga, tužitelj je u trenutku sklapanja Ugovora o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa) morao biti svjestan (iz zemljišnih knjiga i od oca, Josipa Antića) da njegov subkontrahent (Josip Antić) nije upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi i da ne posjeduje valjane isprave za upis prava vlasništva, pa da slijedom istoga Josip Antić i nije stekao vlasništvo nad predmetnom nekretninom prije sklapanja Ugovora o darovanju od

20.03.2017. (list 19 – 21 spisa), a sve kako je gore obrazloženo, pa je primjenom odredbe čl. 1092. st. 1. ZOO-a tužitelj sam doprinio svojoj eventualnoj šteti kada je pristao sklopiti Ugovor o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa) sa osobom koja i nije vlasnik nekretnine koja je predmet tog ugovora o darovanju.

111. Na ovaj zaključak suda – da tužitelj ne posjeduje odgovarajuće isprave za upis svog prava vlasništva temeljem Ugovora o darovanju od 20.03.2017. (list 19 – 21 spisa), pa da sklapanje pobijanog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa) između tuženika i Josipa Kneževića nije u uzročno posljedičnoj vezi s time što tužitelj nije stekao pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom (zk.č.br. 6683/2 upisan u zk. ul. 2245 k.o. Grad Zagreb, koja odgovara k.č.br. 130/1 k.o. Žitnjak) - sud posebno upućuje činjenica da niti tužitelj, a niti Josip Antić, a niti H.K.-Prom d.o.o. nikada nisu bili upisani u zemljišnu knjigu ovog suda kao vlasnici premetne nekretnine, s tim da su njihovi prijedlozi za upis prava vlasništva bili odbijeni i prije sklapanja ovdje pobijanog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29.08.2019. (list 22 – 24 i list 91 – 93 spisa), kao i da niti tužitelj, a niti Josip Antić, a niti H.K.-Prom d.o.o. nikada nisu imali u posjedu predmetnu nekretninu, a sve kako je to gore obrazloženo.

112. Nadalje,

-kako tužitelj s tuženikom nikada nije bio u ugovornom odnosu (ovo je nesporno), a tužitelj je morao znati nakon dana 20.05.2017., a kada je odbijen prijedlog tužitelja za uknjižbu njegova prava vlasništva u zemljišnu knjigu temeljem Ugovor o darovanju od 20.03.2017., da ne raspolaže sa ispravama temeljem kojih se može upisati u zemljišnu knjigu kao vlasnik predmetne nekretnine, pa je od upisanog vlasnika (tuženika) mogao odmah tada (nakon 20.05.2017.) zahtijevati da mu dozvoli upis vlasništva u zemljišnu knjigu (bilo u mirnom, bilo u sudskom postupku),

-kako je sud tijekom ovog postupka utvrdio da su u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. (list 15 – 18 i 379 – 382 spisa) neistinito utvrđene činjenice u pogledu lokacije, te opisa izgleda i opremljenosti zgrade sagrađene na predmetnoj nekretnini, te kako sud nije poklonio vjeru iskazima svjedoka Hrvoja Kelemovića i Josipa Antića u dijelu u kojem oni opisuju velika ulaganja i adaptacije, odnosno dogradnju poslovne zgrade na predmetnoj nekretnini, te imajući u vidu provedeno građevinsko vještačenje u ovom predmetu iz kojeg proizlazi da je vrijednost predmetne nekretnine na dan donošenja rješenja o izvedenom stanju 24.04.2015. iznosila 59.800,00 EUR, a na dan izrade nalaza i mišljenja u ovom predmetu (03.07.2024.) iznosila je 129.000,00 EUR, a što je bitno manje od vrijednosti predmetne nekretnine koju tužitelj navodi u tužbi i tijekom postupka (od 1.900.000,00 kn, odnosno sada 252.173,34 eur, po fiksnom tečaju konverzije koji za 1 EUR iznosi 7,53450 kn), te kako iz očitovanja vještaka Glušića proizlazi da niti u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015., a niti u ostalim dokazima provedenim tijekom ovog postupka nema dovoljno preciznih podataka (npr. o konstrukciji, unutarnjem uređenju, podnim i zidnim oblogama, stanju instalacija i opremljenosti) iz kojih bi vještak mogao utvrditi vrijednost dijela objekta opisanog u rješenju o izvedenom stanju od 24.04.2015. koji se nalazio na predmetnoj čestici (a sud ponavlja da ne poklanja vjeru iskazu svjedoka Josipa Antića u dijelu u kojem on opisuje svoja velika ulaganja i adaptaciju zgrade na predmetnoj nekretnini 2009. i 2015. godine),

-imajući u vidu ranije obrazloženo utvrđenje suda da niti tužitelj, a niti Josip Antić, a niti H.K.-Prom d.o.o. nikada nisu imali u posjedu predmetnu nekretninu, te

- imajući u vidu da je tužitelj sa svojim ocem Josipom Antićem sklopio nenaplatni pravni posao (darovanje), a tužitelj i ne tvrdi da je on vršio ulaganja u predmetnu nekretninu,

a niti je za istu nekretninu platio kupoprodajnu cijenu, a sve primjenom odredbe čl. 221. a ZPP-a, to je sud utvrdio da je neosnovan zahtjev tužitelja kojim on traži da mu tuženik isplati iznos od 252.173,34 eur sa zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. do isplate na ime naknade štete, a jer tužitelj nije dokazao niti da mu je ikakva šteta nastala (jer je tužitelj sa svojim ocem Josipom Antićem sklopio nenaplatni pravni posao, darovanje, a tužitelj i ne tvrdi da je on vršio ulaganja u predmetnu nekretninu), a niti je tužitelj dokazao da bi postojala bilo ugovorna bilo izvan ugovorna odgovornost tuženika za naknadu štete tužitelju, a sve primjenom odredbi čl. 125. st. 3. ZV-a i čl. 1045. st. 1. ZOO-a.

113. Naime, odredbom čl. 125. st. 1. ZV-a je određeno da kad je više osoba sklopilo s otuđivateljem pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine, vlasništvo će steći ona koja je u dobroj vjeri prva zatražila upis u zemljišnu knjigu, ako su ispunjene i sve ostale pretpostavke za stjecanje vlasništva, dok je odredbom čl. 125. st. 3. ZV-a određeno da se odnos otuđivatelja s osobama s kojima je sklopio pravne poslove, ali one nisu stekle vlasništvo nekretnine, uređuju obveznopravna pravila. Kako tužitelj (koji tvrdi da je oštećenik) s tuženikom (kao otuđivateljem koji je s više osoba sklopio pravne poslove radi stjecanja vlasništva iste nekretnine) nije sklopio pravne poslove, to je jasno da nema mjesta primjeni odredbi čl. 125. st. 3. ZV-a i čl. 382. ZOO-a u korist tužitelja, a na teret tuženika. Naime, jedino bi H.K.-Prom d.o.o. s kojom je tuženik sklopio pravni posao - Ugovor o prodaji br. 171/01 od 27.09.2001. (list 7 i 217 – 218 spisa), a temeljem kojeg H.K.-Prom d.o.o. nije stekao vlasništvo predmetne nekretnine, imao pravo temeljem gore citiranih odredbi čl. 125. st. 3. ZV-a i čl. 382. ZOO-a od tuženika zahtijevati naknadu štete nastalu time što je tuženik nakon sklapanja ugovora s H.K.-Prom-om d.o.o. sklopio i ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine s Josipom Kneževićem. No, H.K.-Prom d.o.o., Zagreb više ne postoji, nakon stečaja je brisan iz sudskog registra, a niti Josip Antić, niti tužitelj nisu univerzalni pravni slijednici H.K.-Prom d.o.o. Zagreb (ovo je notorno), a niti je H.K.-Prom d.o.o., Zagreb na tužitelja prenio svoje obvezo pravno potraživanje s naslova naknade štete prema tuženiku (ovo tužitelj i ne tvrdi).

114. Županijski sud u Puli – Pola u svom rješenju od 17.03.2026. posl.br. GŽ-1329/2025-2, točka 11. obrazloženja, upućuje na primjenu odredbi čl. 336. st. 1. i 2. ZOO. Odredbom čl. 336. st. 1. ZOO-a određeno je da ugovor stvara prava i obveze za ugovorne strane, a odredbom čl. 336. st. 2. ZOO-a je određeno da ugovor ima učinak i za univerzalne pravne slijednike ugovornih strana, osim ako je što drugo ugovoreno ili što drugo proizlazi iz naravi samog ugovora. Stoga, a kako tužitelj s tuženikom nikada nije bio u ugovornom odnosu (ovo je nesporno), a niti je tužitelj univerzalni pravni slijednik pravne osobe H.K.-Prom d.o.o. u stečaju (jer bi univerzalni pravni slijednik iza H.K.-Prom d.o.o. u stečaju eventualno mogla biti jedino stečajna masa iza H.K.-Prom d.o.o. u stečaju, a ne fizička osoba, tj. tužitelj), te kako H.K.-Prom d.o.o., Zagreb niti na tužitelja niti na Josipa Antića ugovorom nije prenio svoje obvezo pravno potraživanje s naslova naknade štete prema tuženiku (ovo tužitelj i ne tvrdi), to je jasno da nema mjesta primjeni odredbi čl. 336. st. 1. i 2. ZOO-a u korist tužitelja, a na teret tuženika, odnosno tužitelj se ne može smatrati univerzalnim pravnim slijednikom pravne osobe H.K.-Prom d.o.o. u stečaju. Stoga, nema mjesta niti primjeni odredbe čl. 125. st. 3. ZV-a i čl. 382. ZOO-a u korist tužitelja, a na teret tuženika, pa je sud i stoga kao neosnovan odbio zahtjev tužitelja kojim on traži da mu tuženik isplati iznos od 252.173,34 eur sa zateznim kamatama tekućim od 29.08.2019. do isplate odlučivši kao u izreci ove presude u točki I.

115. Kako je sud kako ovom, tako i ranije donesenom presudom ovog suda posl.br. P-3491/2020-101 od 22.07.2025., u dijelu u kojem je ova presuda postala pravomoćna, odbio sve postavljene zahtjeve tužitelja, to tužitelju primjenom odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a ne pripada niti pravo na naknadu parničnog troška ovog postupka, pa je sud odbio i ovaj dio zahtjeva tužitelj, odlučivši kao u izreci ove presude u točki I.

116. Odluka o naknadi parničnog troška tuženiku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1., čl. 155. i 164. st. 1. - 4. ZPP-a, a imajući u vidu da je tuženik u cijelosti uspio u ovom sporu. Tuženiku je kao potreban priznat i dosuđen trošak zastupanja tuženika po punomoćniku odvjetniku. Trošak zastupanja tuženika po punomoćniku odvjetniku odmjeren je sukladno važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika Hrvatske odvjetničke komore, te imajući u vidu vrijednost predmeta spora od 464.529,83 EUR, te je tuženiku priznat kao potreban i dosuđen trošak zastupanja tuženika koji se sastoji od sastava odgovora na tužbu, te podnesaka od 15.01.2021., 14.07.2021., 30.03.2023. i 06.09.2024. (Tbr. 8/1), te zastupanja na ročištima od 07.07.2021., 10.11.2021., 04.11.2022., 01.02.2023., 14.04.2023., 06.09.2023., 18.06.2024. i 16.04.2025. (Tbr. 9/1) od po 3.494 boda za svaku radnju, za zastupanje na ročištima od 28.04.2022. i 21.03.2024. (Tbr. 9/5) od po 50 bodova za svaku radnju, za zastupanje na ročištu od 09.09.2026. (Tbr. 9/1) od 1.750 bodova (koliko je tuženik tražio), te za sastav podnesaka od 27.08.2021., 05.12.2024. i 21.05.2026. (Tbr. 8/3) od po 100 bodova za svaku radnju, što ukupno iznosi 47.572 bodova. Uz vrijednost jednog boda s paušalom od 2,00 EUR, to ukupno iznosi 95.144,00 EUR, a uz PDV od 25% u iznosu od 23.786,00 EUR, to ukupno iznosi 118.930,00 EUR, te je upravo ovaj iznos sud dosudio tuženiku kao u izreci ove presude u točki II. Sud je tuženiku temeljem odredbe čl. 151. st. 3. ZPP-a i čl. 30. st. 2. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17, 131/20, 114/22 i 06/24 - dalje: OZ) na ovaj iznos dosudio i zateznu kamatu tekuću od presuđenja do isplate, a visina kamatne stope određena je temeljem odredbe čl. 29. st. 2. ZOO-a jer se radi o "ostalim" odnosima.

U Zagrebu, dana 18. rujna 2026. godine

Sutkinja:
Ivana Galić

Uputa o pravu na podnošenje pravnog lijeka:

Protiv ove presude stranke mogu izjaviti žalbu u roku od 15 dana računajući od dana objave iste, odnosno u slučaju iz čl. 335 st. 11. ZPP-a od dana primitka pisanog otpravka iste. Žalba se podnosi putem ovog suda, za županijski sud, pisanim podneskom.

DNA:

1. Pun. tužitelja

2. Pun. tuženika

Broj zapisa: **9-3088d-5d313**

Kontrolni broj: **08675-16506-34cc5**

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.