REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

45. P-1185/2019

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

P R E S U D A

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU po sucu Mirni Panjan, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja RUŽICA TOPIĆ iz Zagreba, Mandaličina 6, OIB: 05975733860, koga zastupaju odvjetnici u odvjetničkom društvu: ODVJETNIČKO DRUŠTVO TEREŠAK & PARTNERI d.o.o. Zagreb, protiv tuženika MURING d.o.o. – u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300, koga zastupa Igor Šeparović, odvjetnik u Zagrebu, radi utvrđenja prava vlasništva, nakon glavne rasprave zaključene u prisutnosti tužitelja, a u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, dana 07. svibnja 2025.g., danom objave 03. lipnja 2025.g.,

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužiteljica RUŽICA TOPIĆ iz Zagreba, Mandaličina 6, OIB: 05975733860, vlasnik 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk. č. br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, (6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)), te je tužiteljica ovlaštena u zemljišnoj knjizi ishoditi uknjižbu prava vlasništva te nekretnine za svoju korist, a što je tuženik MURING d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300, dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva te nekretnine u zemljišnoj knjizi u cijelosti za korist tužiteljice.

II. Utvrđuje se da 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk. č. br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato novo,

(6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)) - ne spada u stečajnu masu tuženika MURING d.o.o. za trgovinu i usluge - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300, i da tužiteljica ima izlučno pravo na toj nekretnini, što je sve tuženik dužan priznati.

III. Nalaže se tuženiku MURING d.o.o. – u stečaju Zagreb, Brezovička cesta 62E, OIB: 64225691300 naknaditi tužiteljici RUŽICI TOPIĆ iz Zagreba, Mandaličina 6, OIB: 05975733860 parnični trošak u iznosu od 1.954,64 EUR sa zakonskim zateznim kamatama tekućim od 03.06.2025.g. pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem referentne stope 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, a referentna stopa je kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, u roku od 8 dana.

Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je u zemljišnoj knjizi Općinskog suda u Novom Zagrebu, z. k. odjel Novi Zagreb, u zk. ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, upisana nekretnina označena kao zk. č. br. 1430/2, Stambena zgrada 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), na kojoj je kao vlasnik upisano društvo MURING d.o.o. Zagreb, Brezovička cesta 62E, nad kojim je 25.08.2010.g. otvoren stečajni postupak koji još uvijek traje i vodi se kod ovog suda u predmetu posl. br. St-352/2010.

2. Tužiteljica navodi da je dana 27.05.2008.g. uz znanje i pristanak tuženika sklopila s njegovim izvođačem radova, društvom MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Dragutina Krapeca 16, Predugovor o kupoprodaji nekretnine S 18 - za stan koji se nalazi na drugom katu zgrade, i to stan K5, površine 69,60 m2 s pripadajućim parkirnim mjestom P5 površine 3,0 m2, s ukupno ugovorenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 127.050,00 EUR, te da je na ruke Marinka Mostarca, direktora tog društva, isplatila ukupno 118.050,00 EUR, gotovo cijeli iznos ugovorene kupoprodajne cijene koji je kompenziran za vrijednost građevinskih radova koje je izveo MGM PROJEKT d.o.o., tako da je u tom iznosu podmirena vrijednost stana.

3. Također tužiteljica navodi da je za vrijeme izvođenja završnih radova na stanu, prednik tuženika, i to, najčešće po Miroslavu Mitaku iz Zagreba, Brezovička 62E učestalo kontaktirao tužiteljicu radi dogovora oko materijala koji će se ugrađivati u stan (keramika, parket i sl.), odnosno radi uvažavanja njezinih želja, a dana 20.11.2009.g. tuženik je predao tužiteljici stan u miran posjed, te su zapisnički konstatirani nedostatci, kao i stanje svih brojila.

4. Tužiteljica ističe da se, nakon što je saznala za stečaj tuženika, zajedno s Marinkom Mostarcem, obratila prvom stečajnom upravitelju tuženika, Peri Hrkaću i predočila mu navedenu dokumentaciju, a nakon čega joj je stečajni upravitelj Pero Hrkać odgovorio da "navedene nekretnine ne spadaju u stečajnu masu", pri čemu je njemu, kao i svim ostalim stečajnim upraviteljima nakon njega, tužiteljica priopćila da je u bilo kojem trenutku (kao i dan - danas) spremna podmiriti preostalih 9.000,00 EUR kupovnine (navodi da to predstavlja neznatni dio kupoprodajne cijene).

5. Stoga tužiteljica predlaže, s obzirom da je platila gotovo cijeli iznos kupoprodajne cijene stana kojeg joj je tuženik prije 10 godina predao u miran posjed - da sud donese presudu kojom se utvrđuje da je tužiteljica vlasnica predmetnog stana K5, površine 69,60 m2, koji se nalazi na drugom katu stambene zgrade br. 6 C, Karlovačka cesta, izgrađene na nekretnini upisanoj u zk. ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, označenoj u navedenoj stambenoj zgradi izgrađenoj na nekretnini upisanoj u zk.ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, označenoj kao zk.č.br. 1430/2, Stambena zgrada br 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2, s pripadajućim parkirnim mjestom P5, površine 3,0 m2, a koje vlasništvo stana kao posebnog dijela nekretnine je neodvojivo povezano s odgovarajućim suvlasničkim dijelom cijele nekretnine u smislu odredbi čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (uz ovlaštenje tužiteljice za ishođenje uknjižbe prava vlasništva u zemljišnoj knjizi u svoju korist, što je tuženik dužan priznati i trpjeti), te presudu kojom se utvrđuje da predmetni stan (isto opisan) - ne spada u stečajnu masu tuženika, što je tuženik dužan priznati.

6. U odgovoru na tužbu tuženik spori osnov i navodi da tužiteljica nije nikada sklopila nikakav ugovor ni predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine s tuženikom, te da nije tuženiku isplatila nikakvu kupoprodajnu cijenu (navodi da to nije sporno i da je to razvidno iz tužbe i dokaza u priloženih uz tužbu), navodi da je prema čl. 1. st. 2. Predugovora od 27.05.2008.g. utvrđeno da se stranke obvezuju zaključiti glavni ugovor o kupoprodaji odmah po upisu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini na ime MGM PROJEKT d.o.o., a najkasnije do predaje nekretnine u posjed kupcu, te da se u st. 3. tuženik obvezuje s kupcem, ovdje tužiteljicom, sklopiti konačni ugovor o kupoprodaji, no tuženik ističe da on nije nikada potpisao navedeni Predugovor od 27.05.2008.g. i da ga isti nikada nije niti obvezao.

7. Također, tuženik navodi da je čl. 4. Predugovora od 27.05.2008.g. ugovoreno da će kupac - ovdje tužiteljica, ugovorenu cijenu isplatiti na žiro račun MGM PROJEKTA d.o.o., a prema čl. 11. Predugovora, MGM PROJEKT d.o.o. je izjavio kako je nekretnina njegovo isključivo vlasništvo, iako je u trenutku sklapanja Predugovora kao vlasnik predmetne nekretnine bila upisana treća osoba, te prodavatelj MGM PROJEKT d.o.o. nije bio vlasnik predmetne nekretnine u trenutku sklapanja Predugovora, tuženik navodi da to nije niti kasnije postao, čak štoviše, navodi da u trenutku sklapanja Predugovora, tj. dana 27.05.2008.g. - niti tuženik nije bio upisan kao vlasnik predmetne nekretnine, već je to tuženik postao tek 22.09.2008.g., ističe da nikada nisu ispunjene obveze iz čl. 1. st. 2. i 3. Predugovora kojima je bilo predviđeno sklapanje glavnog ugovora s prodavateljem nakon što se uknjiži u zemljišne knjige, odnosno sklapanje "konačnog ugovora" s tuženikom (tuženik pogrešno navodi "čl. 11. st. 2. i 3." jer je sklapanje "glavnog" i "konačnog" ugovora određeno čl. 1. st. 2. i 3. Predugovora od 27.05.2008.g.).

8. Tuženik se poziva na čl. 115. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojim je propisano da se na temelju pravnoga posla ne može steći vlasništvo preko granice otuđivateljeve ovlasti da raspolaže stvarju, osim kad stjecanje vlasništva u dobroj vjeri uživa zaštitu, te na čl. 119. tog Zakona kojim je propisano da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, a također se poziva i na čl. 120. st. 1. Zakona kojim je propisano 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, zatim navodi da je čl. 7. Zakona o zemljišnim knjigama propisano načelo javnosti zemljišnih knjiga, prema kojem svatko može zahtijevati uvid u zemljišne knjige, a što upućuje na zaključak da se nitko ne može pozvati niti može dokazivati da mu zemljišnoknjižno stanje nije bilo poznato ili nije moglo biti poznato pa tuženik zaključuje da nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što sam ima,

navodi da tako niti MGM PROJEKT d.o.o. nije mogao na tužiteljicu prenijeti vlasništvo predmetne nekretnine koje nije bio vlasnik, a niti je naknadno stekao pravo vlasništva, te navodi da iz ovih odredaba proizlazi također da se pravo vlasništva stječe upisom u zemljišne knjige, a ne samim sklapanjem predugovora ili ugovora o kupoprodaji, ističe da je tuženik stekao pravo vlasništva 22.09.2008.g. (ovdje tuženik pogrešno navodi "22. kolovoza 2008.god.") kada je isto upisao u zemljišne knjige i da s tužiteljicom nije ni prethodno ni naknadno sklopio nikakav ugovor ili "konačni ugovor", navodi da mu nije isplaćena kupoprodajna cijena, a što bi bio valjani pravni temelj za prijenos prava vlasništva na tužiteljicu.

9. Također, tuženik navodi i da se tužiteljica ne može pozivati na to da joj stanje u zemljišnim knjigama nije bilo poznato jer prodavatelj nije nikada ni bio upisan kao vlasnik nekretnine u zemljišnim knjigama, ponavlja da na ime kupoprodajne cijene nije primio nikakav novčani iznos (navodi da to nije ni sporno, s obzirom da sama tužiteljica navodi da je cijenu navodno isplatila prodavatelju MGM PROJEKT d.o.o., te je dostavila potvrde o isplati), dodaje da u svojim poslovnim knjigama, tuženik nema nikakvog traga o primitku bilo kakvog novčanog iznosa na ime prodaje predmetnog stana.

10. Stoga tuženik zaključuje da je tužiteljica sklopila Predugovor s nevlasnikom kojem je navodno i uplatila kupoprodajnu cijenu, no da navedenim postupanjem, tužiteljica nije stekla pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini, smatra da se tužiteljica neovlašteno koristi predmetnim stanom, radi čega je tuženik podnio tužbu 14.04.2016.g. kojom zahtijeva od tužiteljice predaju predmetne nekretnine natrag u posjed tuženiku, kao i isplatu naknade za neovlašteno korištenje predmetne nekretnine u iznosu od 1.600,00 kn mjesečno od predaje nekretnine u posjed 18.12.2009.g. pa do dana predaje u posjed ovdje tuženiku (predmet ovog suda br. P-1098/2017).

11. U podnesku od 28.02.2020.g. tužiteljica navodi da je dana 27.05.2008.g. uz znanje i pristanak društva MURING d.o.o. sklopila s njegovim izvođačem radova, društvom MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Predugovor o kupoprodaji nekretnine za predmetni stan s pripadajućim parkirnim mjestom P5, s ukupno ugovorenom kupoprodajnom cijenom u iznosu od 127.050,00 EUR, te da je na ruke Marinka Mostarca, direktora tog društva, isplatila ukupno 118.050,00 EUR, gotovo cijeli iznos ugovorene kupoprodajne cijene, te ističe da je dana 15.04.2008.g. društvo MGM PROJEKT d.o.o. sklopilo s MURING d.o.o. - Predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, te da je iz tog Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g. razvidno da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 127.050,00 EUR, dok je čl. 4. određeno kako će se navedena kupoprodajna cijena platiti putem međusobne kompenzacije za izvedene radove na predmetnom objektu pa tužiteljica smatra da iz ovog Predugovora nedvojbeno proizlazi da su se stranke jasno sporazumjele o predmetu i cijeni i da ovaj Predugovor ima sve bitne karakteristike ugovora o prodaji pa da činjenica da su se stranke obvezale zaključiti glavni ugovor o kupoprodaji odmah po upisu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini na ime prodavatelja, a najkasnije do predaje predmetne nekretnine u posjed kupcu - ne čini taj posao predugovorom već se Predugovor od 15.04.2008.g. ima smatrati glavnim ugovorom (navodi da takav stav jasno zauzima i sudska praksa).

12. Također tužiteljica ističe da je čl. 4. navedenog Predugovora od 15.04.2008.g. određeno da se kupac obvezuje ugovorenu cijenu u iznosu od 127.050,00 EUR platiti putem međusobne kompenzacije za izvedene radove na predmetnom objektu najkasnije do zadnjeg dana po ovjerenom terminskom planu izvoditelja i naručitelja radova, a po potpisanom ugovoru o građenju pa tužiteljica smatra da je kupoprodajna cijena na opisani način prodavatelju i plaćena u cijelosti, što je moralo biti evidentirano u poslovnim knjigama prodavatelja i kupca, pri čemu tužiteljica ističe da je društvo MGM PROJEKT d.o.o. izvelo za MURING d.o.o. radova

u višestruko većem iznosu, dodaje da je čl. 5. Predugovora od 15.04.2008.g. određeno da ukoliko kupac kasni s uplatom duže od 30 dana u odnosu na ugovorene rokove, prodavatelj zadržava pravo jednostranog raskida Predugovora, no da to nije nikada učinjeno, te da je čl. 10. Predugovora određeno da prodavatelj nije dužan predati nekretninu kupcu u posjed ukoliko kupac nije platio cjelokupan iznos određen na ime ugovorene cijene, a da je MURING d.o.o. predao u posjed predmetnu nekretninu kupcu MGM PROJEKT d.o.o., dana 18.12.2009.g., i to na temelju Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 27.05.2008.g. - tužiteljici Ružici Topić.

13. Tužiteljica ističe da s obzirom na sve navedeno, kao i s obzirom na činjenicu da je MURING d.o.o. raspolagao predmetnim stanom oznake K5, površine 69,60 m2, s pripadajućim parkirnim mjestom P5, površine 3,0 m2, u stambenoj zgradi Karlovačka cesta 6C, koja je izgrađena na k.č.br. 1430/2 i upisana u zk. ul. br. 50179 k.o. Blato Novo, i to na način da je opisani stan prodao trgovačkom društvu MGM PROJEKT d.o.o., kako je opisano, i za koji je kupoprodajna cijena isplaćena kompenzacijom (ugovor od 15.04.2008.g. nije raskinut, a nekretnina je predana u posjed kupcu), tužiteljica navodi da predmetni stan nikako ne ulazi u stečajnu masu dužnika MURING d.o.o. u stečaju.

14. U podnesku od 20.01.2022.g. tuženik navodi da je on vlasnik predmetnog stana, koje pravo vlasništva je upisano u zemljišnu knjigu u zk. ul. 50179 etažno vlasništvo /E-5/ k.o. Blato Novo.

15. U podnesku od 03.12.2024.g. tužiteljica ponavlja da je pravni prednik tužiteljice, MGM PROJEKT d.o.o. u cijelosti ispunio svoje obveze prema tuženiku iz Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g. - koji po svom sadržaju predstavlja ugovor o kupoprodaji nekretnine, također navodi da je u međuvremenu izvršeno etažiranje predmetne nekretnine i usklađuje tužbeni zahtjev s ovom promjenom, te predlaže da sud donese presudu kojom se utvrđuje da je tužiteljica vlasnik 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk. ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, (6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) te da je tužiteljica ovlaštena u zemljišnoj knjizi ishoditi uknjižbu prava vlasništva te nekretnine za svoju korist, a što je tuženik MURING d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62/E, OIB: 64225691300 dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva te nekretnine u zemljišnoj knjizi u cijelosti za korist tužiteljice,

te presudu kojom se utvrđuje da 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk. č. br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom

vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul.br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, (6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) - ne spada u stečajnu masu tuženika MURING d.o.o. za trgovinu i usluge - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62/E, OIB: 64225691300 i da tužiteljica ima izlučno pravo na toj nekretnini, što je sve tuženik dužan priznati, a

podredno kojom se utvrđuje da je tužiteljica temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g. koji je zaključen između pravnog prednika tužiteljice MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Dragutina Krapeca 16, i tuženika MURING d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62/E, OIB: 64225691300, koji po svom sadržaju predstavlja ugovor o kupoprodaji nekretnine, i Predugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 27.05.2008.g., ovjeren dana 30.10.2008.g. po javnom bilježniku Jadranki Knego Rogina pod br. OV-25345/08, koji je zaključen između MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Dragutina Krapeca 16 i tužiteljice RUŽICE TOPIĆ iz Zagreba, Mandaličina 6, OIB: 05975733860, koji po svojem sadržaju predstavlja ugovor o kupoprodaji nekretnine, stekla valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul.br. 50179 k.o. 9996 Blato novo (6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), što je tuženik MURING d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62/E, OIB: 64225691300, dužan priznati i dužan je u roku od 15 dana izdati tužiteljici tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva te nekretnine za korist tužiteljice, odnosno dužan je trpjeti uknjižbu prava vlasništva te nekretnine u zemljišnoj knjizi u cijelosti za korist tužiteljice temeljem ove presude, a po njenoj pravomoćnosti.

16. Na ročištu 11.12.2024.g. tuženik u odnosu na izlučni zahtjev tužiteljice, predlaže da se tužba odbaci navodeći da tužiteljica u stečaju nad tuženikom nije podnijela izlučni zahtjev, ističe i prigovor promašene pasivne legitimacije navodeći da tužiteljica s tuženikom nikada nije bila u pravnom odnosu jer je predugovor sklopljen s društvom MGM PROJEKT d.o.o.

17. U podnesku od 12.03.2025.g. tužiteljica navodi da je iz kartica partnera MGM PROJEKTA d.o.o. u odnosu na tuženika za razdoblje 2008.g. i 2009.g. razvidno da su između MGM PROJEKTA d.o.o. i tuženika doista vršene kompenzacije, odnosno da je u zamjenu za izvršene usluge izvođenja radova na predmetnoj zgradi, tuženik predao stan u vlasništvo izvođaču radova MGM PROJEKT d.o.o., i to predmetni stan, neodvojivo povezan s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta, sukladno sklopljenom Predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g.

18. Na ročištu 13.03.2025.g. tuženik navodi da nije sporna činjenica posjeda tužiteljice na predmetnim nekretninama od njenog useljenja 2009.g. pa do danas, te je tuženik odustao od prijedloga za uvid u spis P-1098/17, kao i od saslušanja Mirjane Zuzije, bivše stečajne upraviteljice tuženika, a tužiteljica navodi da je kartice partnera dostavila nakon iskaza svjedoka Marinka Mostarca koji je iskazao i da je u njegovim

poslovnim knjigama, tj. u poslovnim knjigama MGM PROJEKT d.o.o. provođena predmetna kompenzacija pa tužiteljica predlaže da sud uzme u obzir ove kartice kao dokaz jer je očito da ih nije mogla dostaviti prije, s obzirom da se radi o trećoj osobi i poslovnoj dokumentaciji te treće osobe.

19. U podnesku od 08.04.2025.g. tužiteljica navodi da odustaje od predloženog financijsko - knjigovodstvenog vještačenja, da je iz kartice partnera koju je dostavila - razvidno da su između MGM PROJEKTA d.o.o. i tuženika doista vršene kompenzacije, odnosno da je u zamjenu za izvršene usluge izvođenja radova na zgradi oznake K na adresi Karlovačka cesta 6C, tuženik predao stan u vlasništvo izvođaču radova MGM PROJEKT d.o.o., i to dvosobni stan na drugom katu oznake K5 ukupne površine 68 m2 s balkonom površine 6,40 m2 neodvojivo povezan s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12 m2, sukladno sklopljenom Predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g., kao i da je razvidno da je 2008.g. tuženik bio odnosu na MGM PROJEKT d.o.o. - u dugovanju u iznosu od 315.406,19 kn / 41.861,60 EUR, te da je do kraja 2009.g. dugovanje iznosilo 145.998,78 kn / 19.377,37 EUR, da je tijekom 2010.g. nad tuženikom pokrenut stečajni postupak koji se još uvijek vodi pod br. St-352/2010 i da sve navedeno ide u prilog činjenici da je tuženik nakon 2008.g. i velike ekonomske krize, upao u financijske probleme koji su u konačnici i rezultirali pokretanjem stečajnog postupka, navodi da je stoga očigledno da nije bio u mogućnosti podmirivati svoje obaveze u odnosu na MGM PROJEKT d.o.o. koji je bio izvođač radova na nekretnini na adresi Karlovačka cesta 6C, oznake K, dodaje da tužiteljica nije u posjedu nikakve druge dokumentacije (osim kartica partnera), poput računa ili izjava o kompenzaciji temeljem kojih bi bilo moguće provesti vještačenje niti je u mogućnosti istu pribaviti od trećih osoba, navodi da je i stečajna upraviteljica Davorka Huljev na ročištu 27.01.2025.g. u svom iskazu izjavila da su poslovne knjige tuženika neuredne i da ona nije pronašla dokaz o kompenzacijama pa tužiteljica smatra, s obzirom na dosadašnji tijek postupka, tj. saslušanje stranaka i svjedoka, da je dokazano da je između društva MGM PROJEKT d.o.o. i tuženika sklopljen Predugovor o kupoprodaji i da je kupoprodajna cijena plaćena putem kompenzacije za izvedene radove, navodi da su to potvrdili i svjedoci, odnosno stranke toga predugovora, a koji predugovor, s obzirom da sadržava sve bitne sastojke glavnog ugovora, te ujedno i obvezu plaćanja cijene i predaje u posjed, valja smatrati glavnim ugovorom.

20. Također tužiteljica navodi da drži dokazanim da je potom MGM PROJEKT d.o.o. prodao Predugovorom o kupoprodaji od 27.05.2008.g. istu nekretninu tužiteljici, također za novčani iznos od 127.050,00 EUR, te navodi da je tužiteljica gotovo cijeli iznos isplatila prodavatelju, i da je uvedena u posjed stana sukladno zapisniku o primopredaji, uz potpis i znanje tuženika i MGM PROJEKTA d.o.o.

21. Na ročištu 07. svibnja 2025.g. tužiteljica je ostala kod svojih navoda, te je na ovom ročištu glavna rasprava zaključena.

22. Provedeni su dokazi uvidom u z.k. izvadak Općinskog suda u Novom Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Novi Zagreb od 10.06.2019.g. za nekretnine upisane u z.k. ul. br. 50179 k.o. 996, Blato Novo (l. 5-5a), u Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 27.05.2008.g., sklopljen između MGM PROJEKT d.o.o. i tužiteljice (l. 6-10), u potvrdu MGM PROJEKT d.o.o. o primitku predujma za kupca RUŽICA TOPIĆ br. I/K5/2008, ovjerenu kod javnog bilježnika od 30.10.2008.g. (l. 11-12), u potvrdu MGM PROJEKT d.o.o. o primitku predujma za kupca RUŽICA TOPIĆ br. I/K5/2008 od 31.12.2019.g. (l. 13), u potvrdu MGM PROJEKT d.o.o. o primitku uplata br. I/K5/2008 za kupca RUŽICA TOPIĆ od 17.04.2010.g. (l. 14), u zapisnik od 18.12.2009.g. o primopredaji nekretnine između kupca MGM PROJEKT d.o.o. – Ružica Topić i prodavatelja MURING d.o.o. Zagreb (l. 15), u Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g. sklopljen između MURING d.o.o. i MGM PROJEKT d.o.o. (l. 35-39), u z.k. izvadak – posebni izvadak: suvlasnički udio redni broj: 6 (ostalo kao nepotrebno

izostavljeno) za nekretnine upisane u z.k. ul. br. 50179 k.o. 9996, Blato Novo od 02.12.2024.g. (l. 70-72), u z.k. izvadak – posebni izvadak: suvlasnički udio redni broj: 6 (ostalo kao nepotrebno izostavljeno), povijesni prikaz, za nekretnine upisane u z.k. ul. br. 50179 k.o. 9996, Blato Novo od 02.12.2024.g. (l. 73-90), u djelomični povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika (l. 93-98a), u knjigovodstvenu karticu MGM PROJEKT d.o.o. od 21.03.2012.g.: kartice partnera, šifra: 21, za razdoblje od 01.01.2009.g. do 31.12.2009.g. (l. 117), u knjigovodstvenu karticu MGM PROJEKT d.o.o. od 28.05.2020.g.: kartice partnera, šifra: 293 (l. 118-119).

23. Saslušane su stranke, tužiteljica Ružica Topić i stečajna upraviteljica tuženika, Davorka Huljev, na ročištu 27.01.2025.g., te su saslušani svjedoci Marinko Mostarac na ročištu 20.02.2025.g., te Miroslav Mitak i Zrinka Mitak na ročištu 13.03.2025.g.

24. Svi provedeni dokazi ocijenjeni su u smislu čl. 8 ZPP-a, svaki posebno i u svojoj međusobnoj vezi.

25. Tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan.

26. Tužiteljica u ovom predmetu traži donošenje presude kojom se utvrđuje da je tužiteljica vlasnik 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk. ul. br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, 6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) te da je tužiteljica ovlaštena u zemljišnoj knjizi ishoditi uknjižbu prava vlasništva te nekretnine za svoju korist, a što je tuženik MURING d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62/E, OIB: 64225691300 dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva te nekretnine u zemljišnoj knjizi u cijelosti za korist tužiteljice, te

presude kojom se utvrđuje da 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk. č. br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul.br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, 6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) - ne spada u stečajnu masu tuženika MURING d.o.o. za trgovinu i usluge - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62/E, OIB: 64225691300 i da tužiteljica ima izlučno pravo na toj nekretnini, što je sve tuženik dužan priznati, a

podredno kojom se utvrđuje da je tužiteljica temeljem Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g. koji je zaključen između pravnog prednika tužiteljice MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Dragutina Krapeca 16, i tuženika MURING d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62/E, OIB:

64225691300, koji po svom sadržaju predstavlja ugovor o kupoprodaji nekretnine, i Predugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 27.05.2008.g., ovjeren dana 30.10.2008.g. po javnom bilježniku Jadranki Knego Rogina pod br. OV-25345/08, koji je zaključen između MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb, Dragutina Krapeca 16 i tužiteljice RUŽICE TOPIĆ iz Zagreba, Mandaličina 6, OIB: 05975733860, koji po svojem sadržaju predstavlja ugovor o kupoprodaji nekretnine, stekla valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na 1277/10000 dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 1430/2 k.o. Blato novo, Stambena zgrada br. 6 C i dvorište, Karlovačka cesta, ukupne površine 554 m2 (od čega je Stambena zgrada br. 6 C, Karlovačka cesta, površine 191 m2, a dvorište površine 363 m2), s kojim suvlasničkim dijelom je temeljem čl. 68. i 69. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine kojeg sačinjava – na drugom katu, stan oznake K5 sadržaja: predprostor 1, dnevni boravak i blagovanje, kuhinja, predprostor 2, kupaonica, soba 1, soba 2, ukupne površine 68,00 m2 s balkonom površine 6,40 m2 sveukupne površine 74,40 m2, neodvojivo povezano s vlasništvom vanjskog parkirališnog mjesta oznake P5 površine 12,00 m2, uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade označeno dijagonalno pod 45° šrafirano plavom punom linijom, sve upisano u zk.ul.br. 50179 k.o. 9996 Blato novo, 6. Suvlasnički dio: 1277/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), što je tuženik MURING d.o.o. - u stečaju, Zagreb, Brezovička cesta 62/E, OIB: 64225691300, dužan priznati i dužan je u roku od 15 dana izdati tužiteljici tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva te nekretnine za korist tužiteljice, odnosno dužan je trpjeti uknjižbu prava vlasništva te nekretnine u zemljišnoj knjizi u cijelosti za korist tužiteljice temeljem ove presude, a po njenoj pravomoćnosti.

27. Među strankama nije sporno:

1. sklapanje predugovora od 15.04.2008.g. između MURING d.o.o. Zagreb kao prodavatelja i MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb kao kupca prema kojem se prodavatelj obvezuje prodati, a kupac se obvezuje kupiti nekretninu - odgovarajući suvlasnički dio nekretnine Stambena zgrada oznake K i dvorište u naselju Blato, uključujući zemljište i zajedničke dijelove nekretnine koja se gradi na kč. br. 1430 k.o. Blato Novo, koja je upisana u zk. ul. br. 50179 površine 624 m2 k.o. Blato Novo, neodvojivo povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine - u naravi stan na drugom katu; oznake K5, površine 69,60 m2, a koji se sastoji od dva predprostora, kupaone, sobe, kuhinje, dnevnog boravka + blagovaone i balkona s pripadajućim parkirnim mjestom u dvorištu oznake P5, obračunske površine 3,0 m2,

2. sklapanje predugovora od 27.05.2008.g. (30.10.2008.g. ovjerenog kod javnog bilježnika) između MGM PROJEKTA d.o.o. Zagreb kao prodavatelja i tužiteljice Ružice Topić kao kupca, prema kojem se prodavatelj obvezuje prodati, a kupac se obvezuje kupiti nekretninu - odgovarajući suvlasnički dio nekretnine Stambena zgrada oznake K i dvorište u naselju Blato, uključujući zemljište i zajedničke dijelove nekretnine koja se gradi na kč. br. 1430 k.o. Blato Novo, koja je upisana u zk. ul. br. 50179 površine 624 m2 k.o. Blato Novo, neodvojivo povezano sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine - u naravi stan ma drugom katu; oznake K5, površine 69,60 m2, a koji se sastoji od dva predprostora, kupaone, sobe, kuhinje, dnevnog boravka + blagovaone i balkona s pripadajućim parkirnim mjestom u dvorištu oznake P5, obračunske površine 3,0 m2,

3. nije sporno da je tužiteljici Ružici Topić predmetna nekretnina predana u posjed – prema zapisniku o primopredaji nekretnine od 18.12.2009.g. u kojem se navodi da su primopredaju obavili:

- za kupca MGM PROJEKT d.o.o. - gđa Ružica Topić i
- za prodavatelja: MURING d.o.o. - Josip Debić (zapisnik o primopredaji

nekretnine je potpisala direktorica MURING d.o.o. – Zrinka Mitak (iskaz svjedoka Zrinke Mitak na ročištu 13.03.2025.g.), te je razvidno da se navodi šifra stana: K-5 (stambeni objekt Blato) i da se navodi da nekretnina odgovora opisu iz Ugovora i da kupac svojim potpisom iz ovog zapisnika stupa u posjed predmetnog stana, kao i da je kupac preuzeo 2 ključa od vrata ulaznog stana, 1 ključ od glavnog ulaza i 2 ključa kaslića, a posebno je konstatirano da je gđa Topić uselila 20.11.2009.g. uz dozvolu investitora,

4. da je tuženik bio investitor, a MGM PROJEKT d.o.o. Zagreb da je bio glavni izvođač radova na izgradnji predmetne stambene zgrade, tj. predmetne nekretnine,

5. da je u predugovoru od 15.04.2008.g. i u predugovoru od 27.05.2008.g. ugovorena ista kupoprodajna cijena za predmetnu istu nekretninu od 127.050,00 EUR (čl. 3. jednog i drugog Predugovora),

6. da u vrijeme sklapanja predugovora od 15.04.2008.g. i od 27.05.2008.g. tuženik nije bio uknjižen kao vlasnik predmetne nekretnine,

7. da je u vrijeme podnošenja tužbe (10.06.2019.g.) tuženik uknjižen kao vlasnik predmetne nekretnine, tj. od 22.09.2008.g., kako je to razvidno iz z.k. izvatka za nekretnine upisane u z.k. ul. br. 50179 k.o. 9996, Blato Novo na l. 73-90,

8. da tužiteljica nema zaključeni ugovor o kupoprodaji nekretnine s tuženikom,

9. da predmetni stan nije dan u prodaju u stečajnom postupku i da je izuzet iz prodaje do okončanja ovog parničnog postupka, kako je to navela u svom iskazu, saslušana kao stranka na ročištu 27.01.2025.g., stečajna upraviteljica tuženika, Davorka Huljev i

10. da se među strankama vodi parnica po tužbi tuženika radi predaje u posjed predmetne nekretnine i isplate mjesečne naknade od 1.600,00 kn na ime korištenja stana u razdoblju od 18.12.2009.g. do dana predaje u posjed – u predmetu ovog suda br. P-1098/17 (raniji broj P-317/2016), u kojem je postupak prekinut do rješenja ovog parničnog postupka.

28. Sporno je vlasništvo predmetne nekretnine.

29. Iz pisanih dokaza dostavljenih tijekom postupka razvidno je da postoji slijed u odnosu na predmetnu nekretninu koja je:

1. predmet Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g. između MURING d.o.o. kao prodavatelja i MGM PROJEKT d.o.o. kao kupca i prema kojem Predugovoru su se ove stranke obvezale zaključiti glavni ugovor kojim se investitor i prodavatelj MURING d.o.o. obvezao prodati nekretninu izvođaču i kupcu MGM PROJEKTU d.o.o., pri čemu je određeno da će se točan opis nekretnine naznačiti u glavnom ugovoru o kupoprodaji (čl. 1. i 2.), te je prema čl. 3. predugovora ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od ukupno 127.050,00 EUR (1.750,00 EUR po m2 – za stambeni prostor: 121.800,00 EUR i za parkirališno mjesto: 5.250,00 EUR), a čl. 4. Predugovora je ugovoreno da se kupac obvezuje ugovorenu cijenu platiti putem međusobne kompenzacije za izvedene radove na predmetnom objektu najkasnije do zadnjeg dana po ovjerenom terminskom planu izvoditelja i naručitelja radova, a po potpisanom ugovoru o građenju, a nakon toga je:

2. predmetna nekretnina predmet Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 27.05.2008.g. sklopljenog između MGM PROJEKTA d.o.o. Zagreb kao prodavatelja i tužiteljice, Ružice Topić kao kupca i u kojem Predugovoru se također stranke obvezuju zaključiti glavni ugovor o kupoprodaji i prema kojem se također stranke obvezuju, prodavatelj prodati, a kupac kupiti predmetnu nekretninu koja se isto opisuje kao i u Predugovoru od 15.04.2008.g. i za koju je prema čl. 3. Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 27.05.2008.g. ugovorena ista kupoprodajna cijena od ukupno 127.050,00 EUR (1.750,00 EUR po m2 – za stambeni prostor: 121.800,00 EUR i za parkirališno mjesto: 5.250,00 EUR).

30. Tužiteljica je na spis dostavila dokaze o plaćanju kupoprodajne cijene MGM PROJEKTU d.o.o. Zagreb, i to potvrdu MGM PROJEKT d.o.o. o primitku predujma br. I/K5/2008, ovjerenu kod javnog bilježnika 30.10.2008.g. - u iznosu od 102.050,00 EUR (l. 11-12), potvrdu MGM PROJEKT d.o.o. o primitku predujma br. I/K5/2008 od 31.12.2019.g. - u iznosu od 1.000,00 EUR (l. 13), te potvrdu MGM PROJEKT d.o.o. o primitku uplata br. I/K5/2008 - od 17.04.2010.g. u iznosu od 500,00 EUR, te su na ovoj potvrdi na l. 14 - navedene i potvrđene daljnje uplate: 4.150,00 EUR (19.05.2010.g.), 4.150,00 EUR (15.06.2010.g.), 400,00 EUR (11.10.2011.g.) i 5.800,00 EUR (12.10.2011.g.) - pa je iz tih potvrda o plaćanjima MGM PROJEKTU d.o.o. razvidno da je tužiteljica plaćala kupoprodajnu cijenu sukladno Predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 27.05.2008.g. i da je MGM PROJEKTU d.o.o. uplatila ukupni iznos kupoprodajne cijene - od 118.050,00 EUR, kao što se i navodi na toj potvrdi o primitku uplata br. I/K5/2008 na l. 14 spisa, te se navodi da je ostala razlika od 9.000,00 EUR, kao što tužiteljica i sama navodi u tužbi i u svom iskazu na ročištu 27.01.2025.g.

31. Tužiteljica, saslušana kao stranka na ročištu 27.01.2025.g. navela je da su negdje 2006.g. ili 2007.g. ona i kćer Željka išle gledati predmetni stan koji je u tom trenutku još bio bez prozora, bile su cigle i nije bilo ožbukano i pobojano, stan je bio dovršen u građevinskom smislu, no trebali su se još obaviti završni građevinski radovi, te su one tada na gradilištu vidjele Marinka Mostarca kojeg je tužiteljica znala otprije jer je njen susjed od njega kupio stan (ne zna je li on tada kada je susjedu prodao stan, radio za nekog ili je imao svoju firmu), te joj je on rekao da njegova firma MGM PROJEKT d.o.o. tu radi za firmu MURING d.o.o. i da će dobiti stan u kompenzaciju za to što radi, te se tužiteljica tada odlučila da stan koji on dobije u kompenzaciju – ona kupi, te je u trenutku kada je ona gledala taj stan, on već zapravo dobio stan u kompenzaciju, no taj stan nije bio uknjižen na njega već vjerojatno na MURING d.o.o. pa je ona s njegovom firmom MGM PROJEKT d.o.o. napravila predugovor o kupoprodaji, a prethodno je otišla zajedno s Mostarcem kod Miroslava Mitaka koji joj je rekao da nema problema i da će MGM PROJEKT d.o.o. dobiti taj stan pa je onda ona napravila predugovor, na l. 6 - 10 spisa se radi o njenom potpisu kao kupca na Predugovoru, te je na dan sklapanja predugovora, isplatila jednu svotu novaca, ne može se sjetiti koliko, a na predočenje potvrde o primitku predujma od 30.10.2008.g. na l. 11 spisa – navodi da je upravo tada i platila taj iznos (ne zna je li prije te potvrde nešto platila ili nije), navela je da je bila sretna što je kupila taj stan i da može dati taj novac, išli su kod javnog bilježnika kako bi on potvrdio da je isplatila Marinku Mostarcu taj novac, te se radi o potvrdi na l. 12 spisa, a 20.11.2008.g. je dobila ključ od tog stana jer se sve do tada do kraja zazidalo i napravilo, tako da je mogla unijeti stvari, a dalje je dobila ključeve od kaslića i ulaznih vrata, negdje oko 18.12.2008.g., nakon jedno mjesec dana od toga Marinko Mostarac je došao i pitao ju za novac, ima li još što da mu plati, te mu je tada dala 1.000,00 EUR (na predočenje potvrde od 31.12.2009.g. na l. 13 spisa, navodi da je tada dala tu 1.000,00 EUR Mostarcu, a nakon toga, navodi da je pomalo davala novac, kako je skupila od dva brata koja su radila vani, sestre koja je također radila vani i kćeri, zatim navodi da je prodala svoje i muževljeve dionice koje je dobio kao branitelj, prodala je mamin nakit, a sve kako bi sakupila novac za isplatu, čak je i od svekra i svekrve dobila neke novce, a na predočenje potvrde na l. 14 spisa, navodi da se radi upravo o tim isplatama i da to vidi iz iznosa koji se navode na potvrdi, npr. dva jednaka iznosa od po 4.150,00 EUR – su joj dali brat i sestra, te je zadnja isplata upisana na toj potvrdi - 12.10.2011.g., navodi da je ostala još neplaćena razlika od 9.000,00 EUR, a za taj iznos je rekla Mostarcu da kada dobije crno na bijelo da je vlasnik odnosno kada dobije konačni kupoprodajni ugovor, da će mu tada isplatiti tu preostalu razliku, no navodi da on više nakon toga datuma nije niti tražio daljnju isplatu.

31. Tužiteljica je još navela da je cijelo vrijeme u stanu do danas i da ju nitko ne smeta u njenom posjedu, smatra da je vlasnik tog stana i da stan i posjeduje kao vlasnik, dodala je da je kod nje bio jedan čovjek, Antun Crlenjak koji je zvonio ljudima u zgradi i tražio sklapanje ugovora o najmu, pa je tako i od nje to tražio, no ona ga je odbila i rekla mu da je stan kupila i da je vlasnik stana, te da nije nikakav najmoprimac jer je stan njezin, navela je da ne zna tko je ta osoba, ali zna da je radio s Mitakom koji je vodio posao u ime MURINGA d.o.o., kasnije je čula da je MURING d.o.o. završio u stečaju, a stečajni upravitelj Hrkać joj je rekao kada ga je to tražila, da joj ne može dati neki dokument da se vidi da je ona vlasnik, rekao joj je i da se ništa ne boji, da će biti sve u redu, također je u iskazu navela da joj je jednom Mitak rekao da će stečajni upravitelj biti kod njega u kancelariji koja je bila u ulazu odmah do nje (tada je još Mitak bio u toj kancelariji), te joj je rekao da dođe na razgovor i ona je tada kad joj je on rekao da dođe, i došla, te je tamo bio stečajni upravitelj Pero Hrkać i sutkinja Vesna Malenica, no tužiteljica navodi – da nema pojma što je tada potpisala, ali zna samo da je nešto potpisala, vjerovala je da će stečajni upravitelj učiniti sve što je potrebno da se ta situacija raščisti (nije se radilo ni o kakvom ročištu, a sa stečajnim upraviteljem Belanijem nije mogla uspostaviti kontakt dok stečajnu upraviteljicu Zuziju nije mogla nikada dobiti), a tek kada je došla Davorka Huljev za stečajnog upravitelja, tada je stupila s njom u kontakt, te joj sve ispričala, no ona joj je rekla da s obzirom da je sve na sudu, da se čeka odluka suda i da ona više nije mogla ništa poduzeti (još prije stečaja su joj govorili, i Mitak i Mostarac da taj njen stan i ne bude u stečajnoj masi jer ga je ona kupila), navela je da je zapisnik o primopredaji na l. 15 spisa - zapisnik na temelju kojeg je dobila ključ od stana, te su tu pobrojani radovi koji se još moraju napraviti, a oni su i napravljeni (vjerojatno od strane MURINGA d.o.o. odnosno od ljudi koji su za njega radili), te joj je Mitak tada dao i papire kako bi mogla otići i prijaviti se za struju i vodu i plin, te da se na nju prebaci brojilo, što je i učinjeno pa od tada i plaća sve režije i pričuvu.

32. Saslušan kao svjedok Marinko Mostarac, direktor MGM PROJEKTA d.o.o. u predmetno vrijeme (i inače), na ročištu 20.02.2025.g. potvrđuje ovo navedeno plaćanje kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu, te navodi da je njemu tužiteljica, Ružica Topić isplatila stan u cijelosti i da je njegov propust bio što joj nije izdao potvrdu i za tih 9.000,00 EUR, naveo je da misli da je završio u bolnici i da bi to mogao biti razlog što tužiteljici nije dao potvrdu i za ovaj plaćeni iznos, te je naveo i da ne zna zašto je tužiteljica iskazala da joj je ostala razlika od 9.000,00 EUR, no da je za njega stan isplaćen, te da je on to njoj tako i rekao i njegova tvrtka MGM PROJEKT d.o.o. nije dalje od tužiteljice potraživala nikakav iznos na ime kupoprodajne cijene, tj. nije potraživala nikakvih 9.000,00 EUR (naveo je da je sve to skupa teško proživio i da mu je bilo neugodno što se ona nije mogla uknjižiti kao vlasnik na stanu, a MURING d.o.o. je tih dana otišao u stečaj i on nije više mogao ništa učiniti), a u pogledu plaćanja njemu na ruke, navodi da su se tada jednostavno tako dogovorili i da je tako i bilo, te da se stan još uređivao i da je tužiteljica bila u posjedu stana kada je plaćala zadnje uplate.

33. Isto tako je ovaj svjedok Marinko Mostarac, direktor MGM PROJEKTA d.o.o., glavnog izvođača radova na predmetnoj zgradi za investitora MURING d.o.o. naveo u iskazu na ročištu 20.02.2025.g. - da je njegova tvrtka izgradila tu zgradu i stanove u njoj i izvršila sve ugovorene radove, te je također izgradila i još šest zgrada do nje, te je sve uredno predala investitoru MURING d.o.o., no kako MURING d.o.o. nije mogao isplatiti sve izvršene radove, navodi da je bilo dogovoreno između njega i direktorice MURINGA d.o.o., Zrinke Mitak, te Miroslava Mitaka da se predmetni stan koji je kasnije kupila tužiteljica - uzme s njegove strane tj. sa strane njegove tvrtke kao izvođača, MGM PROJEKTA d.o.o. - u kompenzaciju za vrijednost izvedenih radova, te je u vezi te kompenzacije napravljen predugovor, a na predočenje predmetnog

Predugovora o kupoprodaji nekretnine na l. 35 do 39. spisa (Predugovor od 15.04.2008.g., op.) svjedok je naveo da se radi upravo o tom Predugovoru i da se on odnosi samo na ovaj stan koji je onda MGM PROJEKT d.o.o. prodao Ružici Topić, naveo je da se na listu 39 spisa radi o njegovom potpisu na ovom Predugovoru, također je ovaj svjedok naveo da su MURING d.o.o. i onda MGM PROJEKT d.o.o. napravili izjave o kompenzacijama u više navrata koje su provedene u poslovnim knjigama MURING d.o.o. i MGM PROJEKTA d.o.o., te se u pogledu predugovora i kompenzacije – radilo samo o tom stanu i drugih kompenzacija između MGM PROJEKTA d.o.o. i MURINGA d.o.o. – u pogledu stanova, nije bilo, a Ružicu Topić je vidio prvi puta kada je ona došla na gradilište gledati stan i on se tada s njom dogovorio da će joj on prodati stan, a Ružica Topić je i sudjelovala u uređenju stana zajedno s MGM PROJEKTOM d.o.o. i MURINGOM d.o.o. jer je ona mogla izabrati i izabrala je keramičke pločice, parket, raspored električnih utičnica, te je kontaktirala i s električarima i s vodoinstalaterima, te su njoj i predani ključevi stana od strane MURINGA d.o.o. koje je ona primila u ime MGM PROJEKTA d.o.o. kao kupac, prema predočenom Zapisniku o primopredaji nekretnine na l. 15 spisa.

34. Također je ovaj svjedok iskazao da je Ružici Topić prilikom sklapanja Predugovora dokazao da je vlasnik stana na temelju predočenog Predugovora između MGM PROJEKTA d.o.o. i MURINGA d.o.o., a glavni ugovor nisu mogli sklopiti zbog toga što nije bilo riješeno stanje u zemljišnim knjigama, tj. vlasništvo MURINGA d.o.o., a obvezu koju je MGM PROJEKT d.o.o. imao prema tužiteljici, tj. poduzimanje radnji da bi se sredilo zemljišno - knjižno stanje u odnosu na predmetni stan, MURING d.o.o. je imao i prema njemu tj. MGM PROJEKTU d.o.o. na temelju Predugovora sklopljenog s MURING d.o.o., također je ovaj svjedok iskazao da je "ovdje sve bilo čisto i da je čisto, te nitko od nas, ni MGM PROJEKT d.o.o. ni MURING d.o.o., a ni Ružica Topić nije niti smatrao da će biti neki problem i da se problem vlasništva neće moći riješiti ili da će biti problema s tim", te je naveo da su se oni (svo troje) dogovorili i ponašali tako da je stvar riješena i da se zapravo samo treba izdati vlasnički list, tj. napravljen je Zapisnik o primopredaji, tužiteljici su predani ključevi, ona je ušla u posjed stana, ona je sudjelovala u završnim radovima i ponašala se kao vlasnik stana, "tako da smo zapravo svi bili sretni i zadovoljni da se stvar riješila i ovdje nema ničeg drugog".

35. Stečajna upraviteljica tuženika, Davorka Huljev je u svom iskazu na ročištu 27.01.2025.g. navela da u dokumentaciji tuženika nije našla dokaz da bi kompenzacije bile provedene u poslovnim knjigama MURING d.o.o. u stečaju, te je iskazala da su poslovne knjige MURING d.o.o. u stečaju - izrazito nesređene, navela je da je s MURINGOM d.o.o. bio u kupoprodajnom odnosu MGM PROJEKT d.o.o., tražila je no nije našla njegov izlučni zahtjev, potvrđuje na predočenje Predugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog između MURING d.o.o. i MGM PROJEKT d.o.o. na l. 35 do 39 spisa - da je isti sklopljen, potvrđuje da je tužiteljica Ružica Topić s njom kontaktirala kada je preuzela dužnost stečajnog upravitelja, te je navela da je jedna od njenih uputa bila da joj se kupac MGM PROJEKT d.o.o. obrati sa zahtjevom za upis vlasništva, ili izdavanja tabularne izjave jer mora postojati pravni slijed, također je navela da je nesporno da je tužiteljica ("gđa Topić") u posjedu predmetnog stana.

36. Saslušana kao svjedok, Zrinka Mitak, direktorica MURING d.o.o. prije otvaranja stečaja, na ročištu 13.03.2025.g. u svom iskazu je navela da joj je poznata tužiteljica Ružica Topić jer se ona uselila u jedan od stanova koje je MURING d.o.o. gradio ("smo m gradili"), navodi da je MURING d.o.o. imao poslovni odnos s tvrtkom MGM PROJEKT d.o.o., Marinkom Mostarcem i "toj tvrtki smo prodali stan u koji se uselila Ružica Topić, a znam da se uselila jer sam ja i potpisala primopredajni zapisnik", navela je da se radi o njenom potpisu na strani MURING d.o.o. na tom

zapisniku jer je bila i direktorica (bila je cijelo vrijeme u firmi i radila je kada su izgradili 4 zgrade na toj lokaciji gdje se nalazi ovaj stan u koji se uselila Ružica Topić, a tamo su imali i poslovne prostorije, no na upit suda, navodi da ne zna točno o čemu se vodi ovaj spor), navela je da je MGM PROJEKT d.o.o. bio glavni izvođač radova i da su njemu ("smo njemu") prodali ovaj stan u koji se uselila Ružica Topić, te da su otpočetka imali s njim dogovor da će mu dio radova platiti sa stanom, tj. kompenzacijom ("te smo mi otpočetka imali s njim dogovor da ćemo mu dio radova platiti sa stanom, tj. kompenzacijom"), navela je da je također: "MGM PROJEKT d.o.o. od nas uzimao i građevinski materijal u kompenzaciju, a također je i ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d.d. koja nas je pratila znala za činjenicu da se ovaj stan daje u kompenzaciju MGM PROJEKTU d.o.o.", a isto tako je ova svjedokinja navela i da je kompenzacija koja se odnosi na stan u koji se uselila Ružica Topić - provedena u knjigovodstvu jer kako je MGM PROJEKT d.o.o. ispostavljao pojedinu situaciju, odmah se je provodila međusobna kompenzacija i knjižila u "našem" knjigovodstvu, a kada je došao prvi stečajni upravitelj MURING d.o.o. u stečaju, ona mu je predala svu poslovnu dokumentaciju.

37. Svjedok Miroslav Mitak, suprug tadašnje direktorice Zrinke Mitak koji je vodio poslove MURING d.o.o. je u svom iskazu na ročištu 13.03.2025.g. naveo da mu je poznata tužiteljica i da zna da je Marinko Mostarac gradio 7 zgrada na lokaciji Karlovačka cesta, te da je u tom poslu bilo dogovoreno da će za dio svojih radova, u kompenzaciju uzeti jedan stan, Marinko Mostarac, tj. njegova tvrtka MGM PROJEKT d.o.o. je završila izgradnju svih 7 zgrada, a vrijednost ukupnog posla je bila oko 5.000.000,00 kn, te mu je 4.000.000,00 bilo plaćeno u novcu, a za preostalih 1.000.000,00 kn je uzeo stan na lokaciji Karlovačka cesta 6C i isti stan je on prodao Ružici Topić koju je on (Marinko Mostarac) i doveo k njemu i rekao da oni imaju poslovni odnos i da je stan kupila gđa Ružica Topić, svjedok Mitak je naveo da zna da se Ružica Topić uselila u stan jer je bio prisutan svaki dan s obzirom da su tamo bile poslovne prostorije MURING d.o.o. (postoje dva ulaza pa je na jednom ulazu ovaj stan od gđe. Ružice Topić, a na drugom ulazu su "naše" poslovne prostorije), naveo je da je u pogledu MGM PROJEKTA d.o.o. je bila samo ta jedna kompenzacija koja se odnosila na ovaj stan koji je onda kupila Ružica Topić, također je naveo da su inače bile još neke kompenzacije s drugim izvođačima (PETRO INSTALACIJE d.o.o., RETROGRAD d.o.o., PATULUS d.o.o. od kojeg je i Martina Bešenski kao fizička osoba kupila stan).

38. I ovaj svjedok, Miroslav Mitak, koji je vodio poslove tuženika prije stečaja, kao i svjedok Marinko Mostarac, direktor MGM PROJEKT d.o.o. – je naveo da nije bilo ništa sporno u pogledu ove kompenzacije "između nas", tj. između MURING d.o.o. i MGM PROJEKTA d.o.o. - u pogledu ovog predmetnog stana.

39. Isto tako, svjedok Miroslav Mitak navodi da je krajem 2009.g. i početkom 2010.g. MURING d.o.o. došao u financijske probleme jer je nastupila kriza i stanovi se nisu više dobro prodavali, te nisu uspjeli ishoditi uporabnu dozvolu pa samim tim nisu imali niti vlasnički list za isti stan, tj. nisu bili upisani kao vlasnici na predmetnom stanu, a da su bili upisani, tada bi se uknjižio MGM PROJEKT d.o.o. kao vlasnik, no 25.08.2010.g. se otvorio stečaj nad MURING d.o.o. i u tom momentu je došao Pero Hrkać kao stečajni upravitelj, te je Pero Hrkać obavio razgovor s Marinkom Mostarcem i rekao mu da vidi da je stan plaćen u cijelosti, svjedok Mitak navodi i da je stečajni upravitelj Hrkać od direktorice Zrinke Mitak tražio dokumentaciju koja se odnosila na stanove i tražio je da vidi status stanova i stanara koji su u tom trenutku bili u stanovima, svjedok je naveo da može reći da je Hrkać utvrdio da je ovaj stan koji je u kompenzaciju uzeo MGM PROJEKT d.o.o. - isplaćen, a da to zna jer je bio (svjedok, op.) prisutan svakom razgovoru s kupcima ("nažalost" kako je naveo), a to što je bio prisutan svakom razgovoru je obrazložio da je to bilo iz razloga što je 2010.g. tvrtka

bila u velikoj krizi, "te smo mi 2009.g. imali kaparenih, ja mislim sada, 42 stana od 56 i kvadrat stana je bio 1.850,00 EUR, no kako je 2010.g. već došlo do veće krize, to su kupci počeli otkazivati ugovore pa su neki čak i ostavljali kapare jer nisu mogli više isplatiti cijenu, tako da je na kraju 2010.g. kvadrat stana bio 1.200,00 EUR (danas je na toj lokaciji cijena 3.200,00 EUR), te je tako MURING d.o.o. i završio u stečaju" (svjedok je iskazao da je te 2010.g. bio u vrlo teškoj psihičkoj situaciji i da se više puta pokušao ubiti / nije htio da to uđe u zapisnik), također je naveo da se MURING d.o.o. upisao na nekretninu tj. česticu odmah kada je kupio tu česticu, ali da je uporabna dozvola i etažiranje provedeno u stečaju, tj. Pero Hrkać je ishodio uporabnu dozvolu i u tom ishođenju uporabne dozvole, kao glavni izvođač radova, bio je i direktor MGM PROJEKT d.o.o., Marinko Mostarac, svjedok je naveo da je uspješno odrađen tehnički pregled, a nakon toga da se napravio elaborat o etažiranju, te je naveo da je MGM PROJEKTU d.o.o. tada obećano i rečeno da će se po provedbi etažnog elaborata, on i uknjižiti kao vlasnik.

40. Sud prihvaća iskaze svih saslušanih svjedoka, iskaz Marinka Mostarca, te iskaze Zrinke Mitak i Miroslava Mitaka jer su svi svjedoci iskazivali jasno, te su suglasno opisali predmetnu situaciju ugovorene kompenzacije za predmetni stan i razloge ugovaranja kompenzacije i sklapanja Predugovora od 15.04.2008.g., te uvođenja tužiteljice u posjed predmetnog stana u svezi sa sklapanjem Predugovora od 27.05.2008.g. i samog sklapanja tog Predugovora od 27.05.2008.g., a svjedok Mirostav Mitak je opisao i razloge uslijed kojih se MGM PROJEKT d.o.o. nije uknjižio kao vlasnik (pa onda niti tužiteljica), tj. da MURING d.o.o. nije uspio ishoditi uporabnu dozvolu koja je dobijena u stečaju, te da je etažiranje provedeno u tek stečaju, a osim toga, iskazi svjedoka su u skladu s pisanom dokumentacijom, posebno s Predugovorima od 15.04.2008.g. i od 27.05.2008.g., te sa zapisnikom o primopredaji od 18.12.2009.g., a isto tako je i iskaz tužiteljice u skladu s navedenom pisanom dokumentacijom (činjenica što tužiteljica navodi 2008.g. kao godinu u kojoj je prema zapisniku o primopredaji nekretnine ušla u posjed, nije odlučna jer se ona jasno poziva na taj zapisnik, a iz njega je razvidno da se radi o 2009.g.), a njezine navode o posjedu i sklapanju predugovora od 15.04.2008.g. između MURINGA d.o.o. i MGM PROJEKTA d.o.o. je potvrdila i stečajna upraviteljica tuženika u svom iskazu na ročištu 27.01.2025.g., saslušana kao stranka.

41. Iz knjigovodstvene kartice MGM PROJEKT d.o.o. od 28.05.2020.g.: kartice partnera, šifra: 293 na l. 118-119 – za MURING d.o.o. za 2008.g. - je razvidno da su u istoj knjižena potraživanja na dugovnoj i potražnoj strani, a u opisu knjiženja je razvidno da se navode prijeboji, kompenzacije i cesije, te je iz ove kartice partnera razvidno da je na strani MGM PROJEKT d.o.o. ostalo potraživanja prema MURING d.o.o. u iznosu od 315.406,19 kn, a u 2009.g. je u kartici partnera za razdoblje od 01.01.2009. do 31.12.2009.g. na l. 117 je preneseno ovo potraživanje od 315.406,19 kn kao početno stanje, te su knjižene kompenzacije i cesije, kao i mjenice, tako da je na strani MGM PROJEKTA d.o.o. - ostalo potraživanja prema MURING d.o.o. u iznosu od 145.998,78 kn (sada 19.377,37 EUR).

42. Sud je prihvatio knjigovodstvene kartice MGM PROJEKTA d.o.o. koje je tužiteljica dostavila podneskom od 12.03.2025.g., dakle nakon zaključenja prethodnog postupka, kao dokaz, temeljem čl. 299. st. 2. ZPP-a jer se radi o dokumentaciji treće osobe, a osim toga je i direktor MGM PROJEKTA d.o.o., Marinko Mostarac u svom iskazu, dakle tek 20.02.2025.g. naveo da ima knjigovodstvene kartice (tvrtka MGM PROJEKT d.o.o. je brisana 2015.g.) pa ove dokaze tužiteljica bez svoje krivnje nije mogla iznijeti, odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka.

43. Stoga se ocjenom dokaza u pogledu sklapanih navedenih Predugovora od 15.04.2008.g. i od 27.05.2008.g. te navedenih knjigovodstvenih kartica o knjiženjima kompenzacija između MGM PROJEKT d.o.o. i MURING d.o.o., posebno, dakle u vezi

s ugovorenim načinom plaćanja izvedenih radova, prema čl. 4. Predugovora od 15.04.2008.g. - na predmetnim nekretninama, tj. na predmetnom stanu - utvrđuje da su stranke toga Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g. doista i postupale po predmetnom ugovoru i da je MURING d.o.o. na taj način tj. ugovorenom kompenzacijom prodao predmetnu nekretninu, tj. predmetni stan s parkirališnim mjestom - svom izvođaču MGM PROJEKTU d.o.o. za cijenu od 127.050,00 EUR, te da je MURING d.o.o. na taj način (djelomično) platio obavljene građevinske radove, tj. prodajom upravo predmetnog stana izvođaču MGM PROJEKTU d.o.o. kao kupcu, a koji je onda taj stan na temelju Predugovora od 27.05.2008.g. prodao dalje tužiteljici Ružici Topić, također za istu cijenu od 127.050,00 EUR, a kako u vrijeme sklapanja oba ova Predugovora, tuženik MURING d.o.o. nije bio uknjižen na predmetnim nekretninama kao vlasnik, to je na temelju jasno očitovane volje i u jednom i u drugom Predugovoru, usmjerene s jedne strane na prodaju, a s druge strane na kupnju upravo premetne jasno opisane nekretnine, tj. predmetnog stana s parkirališnim mjestom, tužiteljica ušla u posjed predmetnog stana 20.11.2009.g., kako je to konstatirano na zapisniku o primopredaji od 18.12.2009.g., a prema tom zapisniku o primopredaji od 18.12.2009.g. - u posjed predmetnog stana je svakako ušla najkasnije - dana 18.12.2009.g. ("uz dozvolu investitora"), dakle, s privolom i znanjem MURING d.o.o. koji je stan otuđio na temelju predugovora s izvođačem, dana 15.04.2008.g., te je ovaj zapisnik o primopredaji nekretnine i potpisan po MURING d.o.o., što je potvrdila tadašnja direktorica MURING d.o.o., Zrinka Mitak u svom iskazu na ročištu 13.03.2025.g., a tužiteljica je onda isplatila kupoprodajnu cijenu za predmetni stan s parkirališnim mjestom – kupcu MURINGA d.o.o., tj. MGM PROJEKTU d.o.o., te je tužiteljica dostavila dokaze o plaćanju kupoprodajne cijene – potvrde o plaćanju kupoprodajne cijene na l. 11-14 spisa, pri čemu je sam izvođač, MGM PROJEKT d.o.o., tj. njegov direktor, Marinko Mostarac iskazao da je kupoprodajna cijena od strane tužiteljice plaćena u cijelosti (pri tom, s obzirom da je MURING d.o.o. platio izvođenje radova prodajom predmetnog stana MGM PROJEKTU d.o.o. kojem je onda tužiteljica isplatila kupoprodajnu cijenu, tuženik i nije ovlašten prigovarati da cijena eventualno ne bi bila plaćena u cijelosti od strane tužiteljice jer je nekretnina već otuđena, tj. prešla u vlasništvo njegovog izvođača na temelju jasno izražene volje da stekne ovu točno određenu nekretninu u vlasništvo za kupoprodajnu cijenu od 127.050,00 EUR, plaćenu kompenzacijom, tj. izvedenim radovima u ugovorenom poslu građenja predmetne zgrade (i ostalih zgrada), a kojem izvođaču je na kraju tuženik ostao i dužan prema podacima izvođača (iznos od 145.000,00 kn, sada 19.377,37 EUR).

44. Sami Predugovori o kupoprodaji nekretnine, i onaj od 15.04.2008.g. i onaj od 27.05.2008.g. sadrže bitne sastojke ugovora o kupoprodaji – točno određenu nekretninu (stan s parkirališnim mjestom opisan tako da se može izdvojiti od ostalih stvari) i ugovorenu cijenu, oba sadrže istu ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 127.050,00 EUR, pri čemu činjenica da je nekretnina u vrijeme zaključenja glavne rasprave drugačije upisana u zemljišne knjige nego u vrijeme sklapanja ovih predugovora (upravo zbog toga su ugovori i sastavljeni kao predugovori, kao i zbog činjenice da tuženik nije bio uknjižen u vrijeme njihova sastavljanja kao vlasnik, te zbog činjenice da je nekretnina tek kasnije, tj. 2012.g. - etažirana) - ne može ići na štetu tužiteljice s obzirom da tužiteljica upravo zbog činjenice što tuženik nije bio uknjižen kao vlasnik – nije mogla upisati svoje pravo vlasništva na predmetnom stanu jer iz istih razloga, prethodno, izvođač i kupac MGM PROJEKT d.o.o. - nije mogao uknjižiti svoje pravo vlasništva, a isto tako, niti činjenica izrazito nesređenih poslovnih knjiga tuženika i izrazito nesređene poslovne dokumentacije tuženika - ne može ići na štetu tužiteljice, pogotovo s obzirom da se radi o dokumentaciji treće osobe u odnosu na samu tužiteljicu.

45. Stoga, kako Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 27.05.2008.g., ima sve bitne sastojke ugovora o kupoprodaji nekretnine, kao i ugovor njenog prednika, tj. Predugovor o kupoprodaji nekretnine od 15.04.2008.g., to je tužiteljica stekla pravo vlasništva predmetne nekretnine na temelju odredbe čl. 115 st. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06, 141/06., 146/08. i 38/09.) kojom je određeno da na temelju valjanoga pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom.

46. Prigovor promašene pasivne legitimacije nije osnovan jer je tužiteljica dokazala slijed stjecanja vlasništva MGM PROJEKTA d.o.o. od tuženika, te onda i njeno stjecanje vlasništva od MGM PROJEKTA d.o.o. na predmetnoj nekretnini, a na kojoj je (ostalo) uknjiženo pravo vlasništva na tuženiku.

47. Isto tako, s obzirom da je utvrđeno da je tužiteljica vlasnik predmetnih nekretnina, to je i njen zahtjev za izlučenje ovih nekretnina osnovan temeljem čl. 79. Stečajnog zakona. NN 44/96., 29/99., 129/00., 123/03., 82/06., 116/10.).

48. Tužiteljica je imala parnični trošak koji se sastoji od troška sastava tužbe u iznosu od 200,00 EUR (tbr. 7. t. 1 odvj. tar. NN 138/23), sastava podneska od 28.02.2020.g. u iznosu od 200,00 EUR (očitovanje na navode odgovora na tužbu – obrazloženi podnesak) - tbr. 8. t. 1 odvj. tar. NN 138/23, sastava podneska od 02.12.2024.g. kojim tužiteljica precizira tužbeni zahtjev – u iznosu od 50,00 EUR (tbr. 8. t. 4 odvj. tar. NN 138/23), zastupanja na ročištu 11.12.2024.g., 27.01.2025.g., 20.02.2025.g., 13.03.2025.g. i 07.05.2025.g. u iznosu od po 200,00 kn (tbr. 9. t. 1. odvj. tar. NN 138/23), sastava podneska od 07.04.2025.g. u iznosu od 50,00 EUR (tbr. 8. t. 4 odvj. tar. NN 138/23), pdv-a 25% u iznosu od 375,00 EUR, te sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 53,09 EUR (plaćena), te na presudu u iznosu od 26,55 EUR (50% e-komunikacija), ukupno 1.954,64 EUR, te joj je isti dosuđen temeljem čl. 154 st. 1 ZPP-a.

U Zagrebu, 03. lipnja 2025.g.

Sudac:
Mirna Panjan

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 8 dana od dana dostave prijepisa presude.

DNA:
tužitelju po pun.
tuženiku po pun.

Dokument je elektronički potpisan:
MIRNA PANJAN
Vrijeme potpisivanja:
03-06-2025
18:41:26

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.97=#130D485233373338383138383373732
L=ZAGREB
S=PANJAN
G=MIRNA
CN=MIRNA PANJAN

Broj zapisa: **9-30878-50aef**

Kontrolni broj: **038f5-d7a57-a41f3**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=MIRNA PANJAN, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.