



Hrvoja Vukčića Hrvatinića 8, 23 000 Zadar, Hrvatska
email: zvonimir.brzic@gmail.com
mob: +385 98 910 35 02
MB: 80578055, IBAN: HR9324070001100267924, OTP banka d.d.

OPĆINSKI SUD U ZADRU

TUŽITELJ: 1) ROMEO DEMIROVIĆ, OIB: 26499303944, iz Jasenica, Rovanjska,
Obala Ante Mateka 42,
2) ANKICA DEMIROVIĆ, OIB: 32719372847 iz Jasenica, Rovanjska,
Obala Ante Mateka 42,
-oboje zastupani po punomoćniku Zvonimiru Brziću, odvjetniku u Zadru

TUŽENIK: IDA MUČNJAK, OIB:86546575341, Zagreb, Nadvina 19,

Radi: utvrđenja da ugovor dijelom nije nastao, podredno radi utvrđenja
ništetnosti

VPS: 1327,23 EUR

TUŽBA radi utvrđenja

1. Tužitelj i tuženica sklopili su ugovor o kupoprodaji nekretnine kojim je tuženica kupila 8/10 dijela nekretnine, u naravi dio prizemlja i I kat, što predstavlja dio nekretnine oznake kč.br. 2370, u naravi kuća, Rovanjska, Rovanjska obala Ante Mateka 42, površine 170 m² i dvorište površine 193 m², ukupne površine 363 m², upisane u zk. ul. 3182 k.o. Jasenice (nekretnina u naravi čini više stambenu zgradu, stambene površine 377 m² i to za iznos od 250.000,00 EUR-a.

DOKAZ: 1) zk-izvadak,
2) ugovor o kupoprodaji nekretnine

2. Međutim, navedeni ugovor o kupoprodaji nekretnine je dijelom prividan ugovor koji ne odgovara i nije odgovarao stvarnoj volji ugovornih strana. Naime, obiteljska kuća tužitelja je prilikom zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnine bila predmet ovršnog postupka od strane tvrtke VERBRIEFUNG & Co. d.o.o. za usluge, OIB 50053576872, Hribarov prilaz 6A kao ovrhovoditelja, te je tužitelj hitno trebao ogromna sredstva za zatvaranje duga, pa je bio prisiljen hitno sklopiti kupoprodajni ugovor i uplatiti tvrtki VERBRIEFUNG & Co. d.o.o. iznos od 300.000,00 EUR-a za zatvaranje duga. Iz tog razloga je umjesto tužitelju, u konkretnom slučaju tuženica iznos od 250.000,00 EUR-a uplatila izravno tvrtki VERBRIEFUNG & Co. d.o.o. kao ovrhovoditelju.

3. Tužitelj i tuženik su ugovorili da će tužitelj prodati, a tuženik kupiti 3 apartmana u navedenoj stambenoj zgradi, koja ukupno ima 6 samostalnih uporabnih jedinica (budućih etaža), od čega 5 apartmana standardne veličine i jedan manji, koji odgovaraju suvlasničkom udjelu od 6/10 u odnosu na cijelu nekretninu. Etažni elaborat u to vrijeme još uvijek nije bio izrađen, jer je kuća bila pod ovrhom pa nije postojala mogućnost precizno definirati suvlasnički udio, ali su tužitelj i tuženik znali da tuženik kupuje nešto više od 50% suvlasništva u predmetnoj nekretnini, odnosno 3 apartmana što bi otprilike odgovaralo suvlasničkom omjeru od 6/10 u odnosu na cijelu nekretninu, a koji apartmani se nalaze u prizemlju i na I katu kako se navodi u ugovoru o kupoprodaji nekretnine.

4. Tužitelj i tuženik su forme radi ugovorili kupoprodaju 8/10 dijela predmetne nekretnine, jer su htjeli ovrhovoditelju prikazati da kuća vrijedi 300.000,00 EUR-a, koliko je ugovoreno za zatvaranje duga, jer ako bi 6/10 dijela iznosilo 250.000,00 EUR-a ovrhovoditelj VERBRIEFUNG & Co. d.o.o. bi tražio puno veći iznos za zatvaranje duga, jer je tražbina bila puno veća, ali su tužitelj i tuženik znajući za tu činjenicu realno ugovorili prodaju suvlasničkog udjela od 6/10 u odnosu na predmetnu nekretninu.

5. Ovo pogotovo ako se ima u vidu da je tužitelj morao hitno uplatiti sredstva tadašnjem ovrhovoditelju, budući je već bila zakazana javna dražba pred Općinskim sudom u Zadru u svrhu prodaje nekretnine i namirenja potraživanja ovrhovoditelja, pa je tužitelju i tuženiku bilo irelevantno koji će suvlasnički omjer u ugovor o kupoprodaji ubaciti, tim više što zgrada nije bila ni etažirana. Međutim i tužitelj i tuženik su znali i međusobno dogovorili da tuženik stvarno kupuje 6/10 suvlasničkog dijela u odnosu na predmetnu nekretninu, a u naravi 3 apartmana.

6. Upravo iz tog razloga je i navedeno u samom ugovoru o kupoprodaji nekretnine da je tuženica kupila dio prizemlja i I kat, što znači da je kupila jedan apartman u prizemlju i dva apartmana na I katu stambene zgrade, koje nekretnine i ima u svom posjedu. Tužitelj je nakon toga prodao još dva apartmana, a njemu je ostao 6 apartman koji se nalazi u suterenu stambene zgrade zajedno s dvorištem. Međutim, kako se dogodilo da je tuženica upisana na 8/10 dijela predmetne nekretnine, to je prodajom 2 manja apartmana (2/10) drugim kupcima, tužitelj u potpunosti razvlašten i sada nije upisan u niti jednom dijelu na predmetnoj nekretnini, iako se nalazi u posjedu suterena kojega nikome nije prodao. Nakon što je tužitelj zatražio od tuženika da se ugovor raskine u tom jednom dijelu, budući da tuženik zna da je kupio tri apartmana, tuženik je odbio na tu temu uopće i razgovarati s tužiteljima.

7. Slijedom navedenog, kako je ugovorom o kupoprodaji nekretnine prodano 8/10 dijela predmetne nekretnine zbog čega je taj ugovor prividan za 2/10 dijela, jer je stvarna volja ugovornih strana bila prodati, odnosno kupiti 6/10 dijelova predmetne nekretnine, u naravi 3 apartmana i to apartman u prizemlju zgrade i 2 apartmana na I katu zgrade, što predstavlja stvarnu volju ugovornih strana, predlaže se da sud nakon provedenog dokaznog postupka donese sljedeću

p r e s u d u

I. Smatra se da nije ni sklopljen ugovor o kupoprodaji nekretnine između tužitelja ROMEA DEMIROVIĆA i ANKICE DEMIROVIĆ te tuženika IDE MUČNJAK od 3. listopada 2023 godine i ovjerenog kod javnog bilježnika Željke Maroslavac u Zagrebu, broj ovjere: OV-26078/23 dana 3. listopada 2023. godine u odnosu na 2/10 dijela nekretnine oznake kč.br. 2370, u naravi kuća, Rovanjaska, Rovanjaska obala Ante Mateka 42, površine 170 m² i dvorište površine 193 m², ukupne površine 363 m², upisane u zk. ul. 3182 k.o. Jasenice (nekretnina u naravi čini više stambenu zgradu, stambene površine 377 m²).

II. Nalaže se uspostava zemljišnoknjižnog stanja na nekretninama iz toč. I. izreke ove presude kakvo je ono bilo prije sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog dana 3. listopada 2023 godine i ovjerenog kod javnog bilježnika Željke Maroslavac u Zagrebu, broj ovjere: OV-26078/23 dana 3. listopada 2023 godine, ali samo u odnosu na 2/10 dijela nekretnine oznake kč.br. 2370, u naravi kuća, Rovanjaska, Rovanjaska obala Ante Mateka 42, površine 170 m² i dvorište površine 193 m², ukupne površine 363 m², upisane u zk. ul. 3182 k.o. Jasenice (nekretnina u naravi čini više stambenu zgradu, stambene površine 377 m²). odnosno određuje se i nalaže zk odjelu brisanje prava vlasništva tuženika za 2/10 dijela i upis prava vlasništva tužitelja ad 1) Romea Demirovića na predmetnoj nekretnini za 2/10 dijela.

III. Nalaže se tuženiku da naknade tužiteljima parnični trošak sa zakonskom zateznom kamatom od donošenja prvostupanjske presude do isplate, određenoj za svako polugodište, prema stopi utvrđenoj po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena.

Podredno, ukoliko sud utvrdi da nisu ispunjene pretpostavke za donošenje presude na prednje navedeni način tužitelji predlažu, da sud donese slijedeću presudu

p r e s u d u

I. Utvrđuje se ništetnim ugovor o kupoprodaji nekretnine između tužitelja ROMEA DEMIROVIĆA i ANKICE DEMIROVIĆ te tuženika IDE MUČNJAK od 3. listopada 2023 godine i ovjerenog kod javnog bilježnika Željke Maroslavac u Zagrebu, broj ovjere: OV-26078/23 dana 3. listopada 2023 godine u odnosu na 2/10 dijela nekretnine oznake kč.br. 2370, u naravi kuća, Rovanjska, Rovanjska obala Ante Mateka 42, površine 170 m² i dvorište površine 193 m², ukupne površine 363 m², upisane u zk. ul. 3182 k.o. Jasenice (nekretnina u naravi čini više stambenu zgradu, stambene površine 377 m²).

II. Nalaže se brisanje zemljišno-knjižnog stanja nastalog na osnovu navedenog ugovora o kupoprodaji nekretnine između tužitelja ROMEA DEMIROVIĆA i ANKICE DEMIROVIĆ te tuženika IDE MUČNJAK od 3. listopada 2023 godine i ovjerenog kod javnog bilježnika Željke Maroslavac u Zagrebu, broj ovjere: OV-26078/23 dana 3. listopada 2023 godine i uspostava zemljišno-knjižnog stanja u odnosu na nekretninu oznake kč.br. 2370, u naravi kuća, Rovanjska, Rovanjska obala Ante Mateka 42, površine 170 m² i dvorište površine 193 m², ukupne površine 363 m², upisane u zk. ul. 3182 k.o. Jasenice kakvo je bilo prije provedbe Ugovora o ugovora o kupoprodaji nekretnine, tako da se briše pravo vlasništva na tim nekretninama s imena tužene IDA MUČNJAK, iz Zagreba, Grad Zagreb, Nadvina 19, OIB:86546575341 za 2/10 dijela, uz istovremeni upis tih nekretnina na ime I. tuženika ROMEO DEMIROVIĆ, iz Jasenica, Rovanjska, Obala Ante Mateka 42, OIB: 26499303944 za 2/10 dijela.

III. Nalaže se tuženici da naknade tužiteljima parnični trošak sa zakonskom zateznom kamatom od donošenja prvostupanjske presude do isplate, određenoj za svako polugodište, prema stopi utvrđenoj po prosječnoj kamatnoj stopi na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu uvećanoj za tri postotna poena.

U Zadru, 17.06.2025.

Tužitelji pp

prilog: Punomoć, sudska pristojba