

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**10 000 ZAGREB**

Zagreb, 8. lipnja 2026. godine

**Posl. br.: P-2460/2024**

**TUŽITELJ:**

VENER BATUR, Zagreb, Sv. Roka 20, OIB: 27836571476, kojeg zastupa punomoćnik Juraj Blažičko, odvjetnik u Zagrebu, Antuna Bauera 2

**TUŽENICI:**

- I.** ALFA MODUS d.o.o., Zagreb, Savska cesta 41, OIB: 77422329096;
- II.** TEM-95 d.o.o. u stečaju, Zagreb, Međimurska 19. OIB: 47988156317;
- III.** BRANKO TURIĆ, Zagreb, Susedgradska 5, OIB: 63281712190;
- IV.** EMIL TOŠIĆ, Zagreb, Kneza Mislava 2, OIB: 64726536296

**ŽALBA**

tužitelja protiv Presude Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. P-2460/2024 od 2. lipnja 2026. godine 2x; punomoć u spisu

**I.** Presudom Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. P-2460/2024 od 2. lipnja 2026. godine, odbijen je tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži utvrđenje ništetnosti Sporazuma i odredbi Ugovora kako je točno navedeno u tužbenom zahtjevu, uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja te naknadu troška postupka.

Točkom II. izreke Presude naloženo je tužitelju nadoknaditi prvotuženiku trošak postupka u iznosu od 500,00 EUR, a točkom III. izreke Presude naloženo je tužitelju nadoknaditi prvotuženiku trošak postupka u iznosu od 250,00 EUR.

**II. Protiv Presude Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. P-2460/2024 od 2. lipnja 2026. godine u cijelosti, tužitelj podnosi žalbu zbog:**

- bitne povrede odredaba parničnog postupka;
- pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja;
- pogrešne primjene materijalnog prava.

**III.** Prvostupanjski je sud, donijevši pobijanu presudu, prvenstveno počinio bitnu povredu odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23; dalje u tekstu: ZPP) jer ista ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, zatim jer su

pojedini razlozi o odlučnim činjenicama nejasni i proturječni, a navodi obrazloženja presude u pojedinim dijelovima protivni su sadržaju isprava i zapisnicima o iskazima saslušanih stranaka u spisu.

**Odlučne činjenice u ovom postupku predstavljaju činjenice kojima se dokazuje ništetnost predmetnog Sporazuma i navedenih ugovornih odredaba prema načelu „nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što sam ima“ te je li prvotужenik ALFA MODUS d.o.o. (pa posljedično i ostali tuženici) znao ili mogao znati da ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, tj. je li isti bio u dobroj vjeri pri stjecanju prava vlasništva na predmetnoj nekretnini te pri traženju zk upisa prava vlasništva.**

Prvostupanjski sud potpuno pogrešno u točkama 35. i 41. obrazloženja presude navodi sljedeće:

*„35. ....tužitelj nije, u skladu s odredbama članka 7. stavka 1. i članka 219. stavka 1. ZPP-a, predložio niti predočio dokaze na temelju kojih bi sud mogao utvrditi da su tuženici, konkretno prvotужenik ALFA MODUS d.o.o. i trećetuženik Branko Turić kao stjecatelji, u trenutku sklapanja predmetnih pravnih poslova i u trenutku kada su podnijeli prijedlog za upis, znali odnosno da su s obzirom na okolnosti imali dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja .....*

*41. Činjenica što je četvrtetuženik Emil Tošić znao, odnosno što je imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja sama po sebi ne upućuje niti na zaključak da je u trenutku sklapanja Ugovora o ustupu i Naknadnog sporazuma i u trenutku podnošenja prijedloga za upis i prvotужenik ALFA MODUS d.o.o. znao odnosno da je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano u zemljišnim knjigama nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja.“*

Zaključno sud navodi kako je utvrđeno da je prvotужenik ALFA MODUS d.o.o. koji, na temelju samog Ugovora o ustupu i Naknadnog sporazuma i Sporazuma, nije stekao pravo korištenja predmetne nekretnine, već je ona dana kao sredstvo osiguranja naplate njegove tražbine, primijenio pažnju dobrog gospodarstvenika kada je uvidom u isprave i obilaskom zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan, koja još nije bila dovršena, a kojom prilikom mu je objašnjeno kako se u tom stanu nalaze radnici, postupao u dobroj vjeri i s povjerenjem u zemljišne knjige.

**Ovakvi zaključci suda o odlučnim činjenicama u potpunosti su protivni sadržaju spisa, prije svega iskazu stranaka, prije svega iskazu zakonskog zastupnika prvotужenika Dražena Hrkača.**

Također, ovakvo stajalište suda u potpunosti je protivno stajalištu Vrhovnog suda Republike Hrvatske izraženo u činjenično povezanom predmetu u kojem ovdje tužitelj protiv ovdje prvotужenika traži utvrđenje prava vlasništva.

**Sud je potpuno pogrešno analizirao iskaz zakonskog zastupnika prvotужenika Dražena Hrkača.**

**Iz njegova iskaza proizlaze sljedeće ključne činjenice:**

- prvotужenik **NIJE** razgledao predmetni stan i nije utvrdio nalazi li se u njemu netko i po kojoj osnovi;
- prvotужenik navodi da misli da je tužitelj u posjed stana ušao 2015. godine, a isti je u posjed ušao 15 godina ranije!!! (što prvotужenik nije provjeravao);

- prvotuženik izjavljuje da **NIJE NI TRAZIO** razgledavanje stana 2015. godine te navodi da je zgrada bila nedovršena, a zgrada je dovršena još 2002. godine;

**Sud navedene nelogičnosti i nepravilnosti uopće nije analizirao.**

Ističe se kako je ovakav iskaz zakonskog zastupnika prvotuženika u većem dijelu konstruiran i protivan njegovom iskazu danom u postupku koji se pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu vodio pod brojem P-138/2018.

U tijeku tog postupka direktor tuženika iskazao je kako je svom predniku u stjecanju (društvu TEM-95 d.o.o.) pozajmljivao veće novčane iznose te da je radi osiguranja plaćanja stjecao fiducijamo vlasništvo te da se nije interesirao za sam posjed tih stanova jer su isti služili kao osiguranje za vraćanje zajma. Dodao je kako ga u trenutku stjecanja vlasništva nije zanimao ulazak u posjed predmetnog stana.

**DOKAZ:**

- Zapisnik s ročišta s iskazom Dražena Hrkača u postupku koji se pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu vodio pod brojem P-138/2018

**Prvostupanjski sud u ovom predmetu u potpunosti ignorira utvrđenja iz odluke Vrhovnog suda RH, posl. br. Rev-686/2025 od 17. rujna 2025. godine (a koja mu je dostavljena u postupku).**

Riječ je o revizijskoj odluci u postupku koji se pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu vodio pod brojem P-138/2018 kojom su ukinute nižestupanjske presude u postupku u kojem ovdje tužitelj protiv ovdje prvotuženika traži utvrđenje prava vlasništva.

U navedenoj je odluci Vrhovni sud RH zauzeo jasno stajalište kako ovdje prvotuženik nije bio u dobroj vjeri pri stjecanju prava vlasništva predmetne nekretnine i podnošenju prijedloga za uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige.

**Tako Vrhovni sud RH u predmetnoj odluci (koja problematizira ista činjenična pitanja kao i predmetni postupak) navodi sljedeće:**

„13. Iz stanja predmeta spisa proizlazi da tuženik posjed stana nije ni tražio, jer kako je naveo u odgovoru na tužbu posjed stana ga je zanimao tek kada je shvatio da mu tražbina osigurana fiducijem neće biti plaćena.

14. Prema odredbi čl. 122. ZVDSP-a, smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnoga stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona. Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju. Nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.

15. Odredbom čl. 123. st. 1. ZVDSP-a, propisano je da stjecatelj upisom stječe nekretninu kao od njezina vlasnika, ako je, postupajući s povjerenjem u zemljišnu knjigu, u dobroj vjeri stekne od osobe koja je bila upisana kao vlasnik te nekretnine premda to nije bila, i ako mu upis ne bude izbrisan zbog nevaljanosti.

16. *Prema odredbi čl. 124. st. 1. ZVDSF-a, stjecatelj koji je postupajući sa povjerenjem u zemljišne knjige, u dobroj vjeri stekao vlasništvo neke nekretnine, stekao je tu nekretninu kao da na njoj ne postoje tuđa prava, tereti ni ograničenja koja u tom trenutku nisu bila upisana, niti je iz zemljišnih knjiga bilo vidljivo daje zatražen njihov upis.*

22. *U slučaju spora je li stjecatelj bio u dobroj vjeri ne djeluje predmnijeva da je stjecatelj u dobroj vjeri, već je to činjenica koja se treba dokazivati i u slučaju konkretnog spora valja je prosuđivati prema načelu pažnje dobrog gospodarstvenika (čl. 10. st. 1. ZOO). Imajući u vidu naprijed navedeno, shvaćanje je ovog suda da činjenica kada u zemljišnoj knjizi u vrijeme sklapanja pravnog posla i u trenutku kada je zahtijevan upis, nije bilo nikakvih upisa ni zabilježbi od strane tužitelja koja bi eventualno ukazivala da sporni stan možda ne pripada otuđivatelju, samo po sebi ne znači da tuženik nije trebao znati što je predmet fiducijarnog prijenosa prava vlasništva odnosno trebao znati kakvom mu to nekretninom Branko Turić osigurava njegovu tražbinu osiguranu fiducijarnim pravom vlasništva. Naime, jednostavni pregled nekretnine objektivno ne predstavlja prekomjeran teret koji se time nameće tuženiku u svrhu osiguranja njegove tražbine, imajući u vidu naprijed navedene iznose za koje je osiguranje dano. Upravo stoga je za očekivati da bi tuženik takvu provjeru trebao izvršiti, primjenjujući pažnju dobrog gospodarstvenika, a što podrazumijeva da su tuženiku kao prosječnom poduzetniku morale biti poznate sve relevantne okolnosti vezane za nekretninu osiguranu fiducijem. Time je ujedno i odgovoreno na postavljeno pitanje.*

23. *U ovoj pravnoj stvari ocjena tuženikova postupanja u dobroj vjeri svedena je na zaključak nižestupanijskih sudova da je tuženik postupao s povjerenjem u zemljišne knjige i stekao vlasništvo spornog stana u dobroj vjeri jer nije imao razloga posumnjati da stan ne pripada otuđivatelju, koji je u zemljišnim knjigama bio upisan kao vlasnik, bez ocjene je li tuženik i u trenutku punopravnog stjecanja vlasništva spornog stana, postupajući pažnjom koja se od njega očekuje u pravnom prometu, znao i mogao znati da se u dugogodišnjem posjedu stana nalazi tužitelj.“*

#### PRILOG:

- Rješenje Vrhovnog suda RH, posl. br. Rev-686/2025 od 17. rujna 2025. godine (prethodno već u spisu)

**Dakle, stajalište i uputa Vrhovnog suda RH vrlo su jasni te u potpunosti odudaraju od stajališta prvostupanijskog suda u ovom predmetu.**

Prvostupanijski sud navodi kako je prvotuženik primijenio pažnju dobrog gospodarstvenika kada je uvidom u isprave i obilaskom zgrade u kojoj se nalazi predmetni stan, koja još nije bila dovršena, a kojom prilikom mu je objašnjeno kako se u tom stanu nalaze radnici, postupao u dobroj vjeri i s povjerenjem u zemljišne knjige.

**Međutim, prvostupanijski sud navedeno utvrđuje potpuno pogrešno na temelju neistinitog iskaza zakonskog zastupnika prvotuženika te na temelju pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja .**

Netočno je da bi predmetna zgrada 2015. godine bila nedovršena jer je ista dovršena još 2001. godine što proizlazi iz uvjerljivog iskaza tužitelja, a nije realno da bi tužitelj ušao u posjed 2000. godine pa da bi zgrada do trenutka kad je prvotuženik tražio naplatu i provjeru tko se nalazi u stanu (što je bilo 2015. godine) zgrada ostala nedovršena.

Dakle, sud pogrešno utvrđuje da je zgrada bila nedovršena 2015. godine kad ju je prvotuženik navodno razgledavao (a nije jer je isti to izričito naveo u iskazu u drugom postupku kako je gore navedeno).

Ovakav iskaz zakonskog zastupnika prvotuženika je konstruiran za potrebe ovog postupka nakon što je isti primio gore navedenu revizijsku odluku.

Također, u potpunosti je nevjerodostojno da bi se u stanu nalazili neki radnici i da je zakonskom zastupniku prvotuženika to rečeno.

**Međutim, ključna je činjenica (a koju prvostupanjski sud ignorira) da je zakonski zastupnik prvotuženika i u ovom postupku izjavio kako predmetni stan nije razgledao niti utvrdio tko se u njemu nalazi.**

**Vrhovni sud jasno navodi kako jednostavni pregled nekretnine objektivno ne predstavlja prekomjeran teret koji se time nameće tuženiku u svrhu osiguranja njegove tražbine, imajući u vidu naprijed navedene iznose za koje je osiguranje dano, a pritom se misli na pregled upravo konkretnog stana, a ne zgrade izvana, stubišta ili slično.**

Prvotuženik NIJE RAZGLEDAO PREDMETNI STAN, NIJE NI POKUŠAO RAZGLEDATI PREDMETNI STAN, NE ZNA KAD JE ZGRADA DOVRŠENA I NE ZNA TKO JE U POSJEDU I PO KOJOJ OSNOVI.

**Na temelju svega navedenog sud je potpuno nepravilno utvrdio da se prvotuženik nalazio u dobroj vjeri pri stjecanju prava vlasništva predmetne nekretnine i pri podnošenju prijedloga za uknjižbu svog prava vlasništva.**

**Prvostupanjski sud u potpunosti ignorira stajalište VSRH koje jasno kaže kako jednostavni pregled nekretnine (dakle tog stana), ulaskom u isti i informiranjem o tome tko je i po kojoj osnovi u posjedu, ne predstavlja pretjerani teret za fiducijarnog vjerovnika.**

Štoviše o navedenom pobijana presuda ne sadrži nikakvo obrazloženje. Vrlo je šturo i paušalno obrazloženje o tome kako sud zaključuje da je prvotuženik bio u dobroj vjeri gdje isti praktički navodi – „isti je ušao u nedovršenu zgradu, rečeno mu je da su tamo neki radnici pa dalje nije pitao“.

**Nevjerojatno je i neprihvatljivo da sud može zauzeti stajalište da bi takvo nešto (kad bi još bilo i istinito, a nije) moglo predstavljati pregled predmetne nekretnine.**

Potpuno je neprihvatljivo da prvostupanjski sud, uz postojanje revizijske odluke s oprečnim pravnim stajalištem, zauzima potpuno pogrešno i suprotno stajalište te na taj način svjesno odudara od izražene prakse i mišljenja revizijskog suda, generirajući na taj način nove postupke pred višim sudovima.

**IV.** Dodatno se ističe kako prvostupanjski sud odbija tužbeni zahtjev za utvrđenje ništetnosti uz gore navedena obrazloženja kako je prvotuženik bio u dobroj vjeri pri stjecanju prava vlasništva.

Tužitelj osnovanost tužbenog zahtjeva u ovom predmetu temelji na drugoj osnovi.

**Naime, navedeni pravni poslovi kojima je u konačnici tuženik ALFA MODUS d.o.o. stekao pravo vlasništva su ništetni iz razloga jer su protivni pravnom načelu „nitko ne može na drugoga prenijeti više prava nego što ih sam ima“, što je upravo TEM-95 d.o.o. učinio kada je predmetnu nekretninu otuđio u korist Branka Turića pa potom i ALFA MODUS d.o.o., a prema navodima ove tužbe i navodima presude Županijskog suda u Osijeku posl. br.: GŽ-119/2021, tužitelj je u trenutku otuđivanja bio vlasnik nekretnine.**

Potvrdom o punopravnom stjecanju prava vlasništva od strane javne bilježnice Anice Hukelj od 13. prosinca 2016. godine utvrđuje se da je prvotuženik ALFA MODUS d.o.o. postao punopravnim vlasnikom predmetne nekretnine, a ista je nastala 6 godina nakon tužiteljevog stjecanja vlasništva.

Prvotuženik nije mogao steći pravo vlasništva na temelju povjerenja u zemljišne knjige jer zemljišnoknjižni upis ima svoj učinak samo u slučaju ispunjenja općih i posebnih pretpostavki za uknjižbu propisanih odredbama Zakona o zemljišnim knjigama. Kako jedna od tih pretpostavki nije ispunjena (valjanost pravnog posla), u konkretnom slučaju isti nije mogao steći pravo vlasništva ni na temelju povjerenja u zemljišne knjige.

**Ne bi trebalo biti sporno kako je TEM-95 d.o.o. prvotuženiku prenio nekretninu koju je prethodno prenio tužitelju, dakle znao je u trenutku prijenosa kako prenosi više prava nego što sam ima.**

**Već prema tom osnovnom načelu prava svi gore opisani pravni poslovi (koji su predmet tužbenog zahtjeva) ništetni su.**

O navedenom prvostupanjski sud u presudi ne iznosi nikakve razloge pa je u tom dijelu presudu uopće nemoguće ispitati.

**V. Tužitelj ističe kako je prvostupanjski sud donio nepravilnu i nezakonitu odluku odlučivši o trošku postupka u pobijanom rješenju o trošku.**

Odluka je nepravilna jer je prihvaćanjem tužbenog zahtjeva u cijelosti trebao biti dosuđen tužiteljev zahtjev za naknadu troška postupka, a ujedno u cijelosti odbijen zahtjev prvo- i drugotuženika za naknadu troška postupka.

**VI. Slijedom svega navedenoga tužitelj predlaže da Visoki trgovački sud Republike Hrvatske preinači Presudu Trgovačkog suda u Zagrebu, posl. br. P-2460/2024 od 2. lipnja 2026. godine, na način da u cijelosti prihvati tužbeni zahtjev te naloži tuženicima da tužitelju nadoknade trošak postupka, uključujući i trošak žalbenog postupka, a podredno da ukine pobijanu presudu i vrati predmet prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.**

VENER BATUR,  
kojeg zastupa:

**TROŠAK:**

|                              |                   |
|------------------------------|-------------------|
| - Sastav žalbe:              | 250,00 EUR        |
| - PDV:                       | 62,50 EUR         |
| - Sudska pristojba na žalbu: | 204,38 EUR        |
| - <b>UKUPNO:</b>             | <b>516,88 EUR</b> |