



REPUBLIKA HRVATSKA  
VRHOVNI SUD REPUBLIKE HRVATSKE  
Z A G R E B

Broj: Rev-1430/2024-5

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

Vrhovni sud Republike Hrvatske u vijeću sastavljenom od sudaca Damira Kontreca predsjednika vijeća, Đura Sesse člana vijeća i suca izvjestitelja, mr.sc. Igora Periše člana vijeća, Goranke Barać - Ručević članice vijeća, Mirjane Magud članice vijeća, Renate Šantek članice vijeća, mr.sc. Senije Ledić članice vijeća, Ivana Vučemila člana vijeća, mr.sc. Neri Radas članice vijeća, Željka Pajalića člana vijeća, Jadranke Anić-Matić članice vijeća, Darka Milkovića člana vijeća i Marine Paulić članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja VĆ, iz [adresa], OIB [osobni identifikacijski broj], zastupanog po punomoćniku Tomislavu Keseru, odvjetniku u Velikoj Gorici, protiv I. tuženika Grada Zagreba, Zagreb, Trg S. Radića 1, OIB 61817894937, zastupanog po punomoćniku Marku Ramljaku, odvjetniku u Zagrebu, II. tuženika NĆ iz [adresa], OIB [osobni identifikacijski broj] i III. tuženika ČĆ, iz [adresa], OIB [osobni identifikacijski broj], zastupanog po punomoćniku Denisu Dugaču, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja ništetnosti ugovora, odlučujući o reviziji III. tuženika protiv presude Županijskog suda u Splitu poslovni broj GŽ-1254/2023-3 od 24. kolovoza 2023., kojom je dijelom potvrđena, a dijelom preinačena presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu poslovni broj P-4133/14-37 od 19. siječnja 2017., u sjednici održanoj 27. travnja 2026.,

p r e s u d i o j e:

Odbija se revizija trećetuženika.

Obrazloženje

1. Presudom suda prvog stupnja presuđeno je:

Pobijanom prvostupanjskom presudom suđeno je:

„I. Utvrđuje se ništavim ugovor o kupoprodaji stana od 29. prosinca 1994. broj ugovora Su-038980/94, sklopljen između I. tuženika Grada Zagreba, Zagreb, Trg Stjepana Radića 1, OIB: 61817894937, kao prodavatelja, te II. tuženika BĆ iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], kao kupca, i to stana šifre ... na II. katu lijevo, koji se sastoji od tri i pol sobe i ostalih prostorija u površini od 111,84 čm, a koji se nalazi u stambenoj zgradi šifre ..., [adresa], sagrađene na z.k. č. br.

[katastarska čestica] k. o. [katastarska općina], po novoj izmjeri [katastarska čestica] k. o. [katastarska općina], te se utvrđuje da su bez pravnog učinka upisi pod poslovnim brojem Zs - 2313/97, zaprimljeno 17. ožujka 1997., pa se uspostavlja prijašnje stanje kakvo je bilo prije provedbe ovog upisa, tako da se u [broj poduloška], z. k. ul. br. [broj ZK uloška] k. o. [katastarska općina] brišu prvoupis stana na II. katu lijevo, koji se sastoji od tri i pol sobe i ostalih prostorija u površini od 111,84 čm u All popisnom listu, upis prava vlasništva II. tuženika u B vlasničkom listu i upis hipoteke u korist I. tuženika u C teretnom listu a što su I. tuženik i II. tuženik dužni priznati i trpjeti takvo brisanje u knjizi položenih ugovora zemljišno-knjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

II. Nalaže se I. tuženiku Gradu Zagrebu, Zagreb, Trg S. Radića 1, OIB: 61817894937 i II. tuženiku BĆ iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], da naknade tužitelju RĆ iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], troškove parničnog postupka u iznosu od 40.500,00 kn, u roku od 15 dana.

III. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu kojim tužitelj traži da se utrne z.k. [broj poduloška] k. o. [katastarska općina], te u dijelu gdje tužitelj traži utvrđenje ništavosti ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15. ožujka 1997., a koji ugovor je sklopljen između II. tuženika NĆ, kao prodavatelja i III. tuženika ČĆ iz [adresa] (ranije [adresa]), kao kupca, a kao neosnovan.

IV. Nalaže se tužitelju RĆ da naknadi III. tuženiku FĆ iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], troškove parničnog postupka u iznosu od 55.875,00 kn, u roku od 15 dana."

## 2. Presudom suda drugog stupnja presuđeno je:

„I. Djelomično se odbija kao neosnovana a djelomično prihvaća kao osnovana žalba tužitelja, dok se odbijaju žalbe tuženih pod 1. i 2 kao neosnovane pa se presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj 54 P-4133/2014-37 od 19. ožujka 2017.

a) potvrđuje u dijelu pod točkom I. izreke kojim se utvrđuje da su bez pravnog učinka upisi pod poslovnim brojem Zs-2313/97, zaprimljeno 17. ožujka 1997., pa se uspostavlja prijašnje stanje kakvo je bilo prije provedbe ovog upisa, tako da se u [broj poduloška], z. k. ul. br. [broj ZK uloška] k. o. [katastarska općina] brišu prvoupis stana na II. katu lijevo, koji se sastoji od tri i pol sobe i ostalih prostorija u površini od 111,84 čm u All popisnom listu, upis prava vlasništva II. tuženika u B vlasničkom listu i upis hipoteke u korist I. tuženika u C teretnom listu a što su I. tuženik i II. tuženik dužni priznati i trpjeti takvo brisanje u knjizi položenih ugovora zemljišno-knjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu i pod točkom III. izreke kojim je odbijen tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu kojim tužitelj traži da se utrne z.k. [broj poduloška] k. o. [katastarska općina],

b) preinačava u pobijanom dijelu pod točkom III. izreke u dijelu kojim je tužitelj odbijen s tužbenim zahtjevom gdje tužitelj traži utvrđenje ništavosti ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15. ožujka 1997., a koji ugovor je sklopljen između II. tuženika NĆ, kao prodavatelja i III. tuženika ČĆ iz [adresa] (ranije [adresa]), kao kupca, kao neosnovan, na način da se u tom dijelu zahtjev prihvaća.

II. Nalaže se tuženicama da tužitelju naknade trošak postupka u iznosu od 13.085,87 EUR-a/98.218,75 kuna.

3. Protiv presude suda drugog stupnja reviziju podnosi 3. tuženik zbog pitanja kako mu je to dopušteno rješenjem ovog suda Revd-2185/2024 od 22. svibnja 2024.

zbog pitanja:

"Da li je zabranjeno raspolaganje konfisciranim stanovima/nekretninama iz članka 22., 32. i 33. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i članka 13. Zakona o Fondu za naknadu oduzete imovine opća zabrana raspolaganja u smislu da predstavljaju prisilni propis koji dovodi do ništetnosti kupoprodajnog ugovora od 15. ožujka 1997.g., a obzirom na odredbe članka 52. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine?"

4. Tužitelj je odgovorio na reviziju.

5. Revizija nije osnovana.

6. Vijeće ovog suda je u postupku odlučivanja o reviziji trećetuženika zaključilo da su se glede odlučivanja u ovoj pravnoj stvari stekli uvjeti u smislu čl. 390. st. 3. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" br. 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11 - službeni pročišćeni tekst, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22, 155/23, 146/25 - dalje: ZPP) da o pitanju zbog kojeg je dopušteno podnijeti reviziju odlučuje prošireno vijeće jer glede tog dopuštenog pitanja, to jest utjecaja odredbi citiranih u pitanju, na pravne poslove, postoji različita praksa ovog suda (primjerice Rev-206/2009 od 11. studenog 2009. i odluka sa suprotnim pravnim shvaćanjem glede istog pravnog pitanja Rev-x-876/13 od 30. rujna 2014.).

7.1. Sukladno odredbi čl. 393. st. 3. ZPP-a ovaj sud ispituje pobijanu presudu samo u onom dijelu u kojem je protiv nje dopušteno podnijeti reviziju i samo zbog pitanja zbog kojeg je revizija dopuštena.

7.2. Dakle s obzirom na sadržaj pitanja zbog kojeg je revizija dopuštena jasno je da je predmet ispitivanja ovog revizijskog postupka valjanost ugovora o prodaji nekretnine, u naravi stana, šifre ... na II. katu lijevo, koji se sastoji od tri i pol sobe i ostalih prostorija u površini od 111,84 čm, a koji se nalazi u stambenoj zgradi šifre ..., [adresa], sagrađene na z.k. č. br. [katastarska čestica] k. o. [katastarska općina], po novoj izmjeri [katastarska čestica] k. o. [katastarska općina],(dalje- Stan).

8. Iz rezultata dokaznog postupka pred sudovima nižeg stupnja slijedi:

- da je nekretnina u kojoj se nalazi sporni stan konfiscirana pravnom predniku tužitelja ABC 1952. i da je u tijeku upravni postupak po zahtjevu VĆ za povratom oduzete imovine,

- da je iz rješenja Kotarskog suda u Zagrebu broj I-351/52 od 18. listopada 1952. razvidno da je pravnom predniku tužitelja ABC konfiscirana cjelokupna imovina, između ostalog i nekretnina k. č. br. [katastarska čestica] upisana u z. k. ul. br. [broj ZK uložka] k. o. [katastarska općina], kao i da je protiv spomenute već vođen sekvestracioni postupak u spisu Kotarskog suda II u Zagrebu br: Kf-15/47, te je istim rješenjem određena uknjižba brisanja prava vlasništva s imena vlasnika PĆ, uz istodobni upis istih na ime i korist općenarodne imovine pod upravom Odsjeka za imovinu NOGZ-a,

- da je iz ugovora o kupoprodaji stana od 29. prosinca 1994. utvrđeno da je tuženik pod 1. Grad Zagreb, kao prodavatelj, a po zahtjevu za sklapanje ugovora o kupoprodaji stana od 23. veljače 1993. po osnovi članka 8. stavak 1. Zakona o prodaji stanova na kojima postoji stanarsko pravo, prodao stan u [adresa], II. kat lijevo, koji se sastoji od 3,5 sobe i ostalih prostorija, u površini od 111,84 m<sup>2</sup>, tuženiku pod 2. NĆ, kao kupcu,

- da iz ovjerene preslike spisa z.k. odjela naslova br: Zs-2313/97 proizlazi da je rješenjem od 16. lipnja 1997. izvršeno polaganje kupoprodajnog ugovora od 29. prosinca 1994. za predmetni stan u knjigu PU [broj poduloška], z. k. ul. br. [broj ZK uloška] k. o. [katastarska općina], za korist NĆ iz [adresa], a po njegovom prijedlogu od 17. ožujka 1997.,

- da iz ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15. ožujka 1997. proizlazi da je NĆ, kao prodavatelj, prodao predmetni stan ovdje tuženiku pod 3. ČĆ, kao kupcu,

- da je iz ovjerene preslike spisa z.k. odjela naslova br: Zs-2841/97 razvidno da je po prijedlogu ČĆ iz [adresa] od 3. travnja 1997. na temelju kupoprodajnog ugovora od 15. ožujka 1997. i potvrde od 28. ožujka 1997. izvršen upis prijenosa prava vlasništva na nekretnine NĆ, te je kao novi z.k. vlasnik upisan ČĆ,

- da je iz rješenja o nasljeđivanju Općinskog suda u Zagrebu br. O-9365/00 od 30. rujna 2002. razvidno da je ovdje tužitelj zakonski nasljednik iza pok. PĆ iz [adresa], a koji je pak rješenjem br. R1-2493/92 od 1. prosinca 1993. kao nestali proglašen umrlim,

- da je iz spisa Gradskog ureda za imovinsko pravne poslove i imovinu grada razvidno da je PĆ podnio 30. lipnja 1997. zahtjev za povrat oduzete imovine, između ostalog i za zgradu u [adresa], a međuvremenu da je u predmetnom upravnom postupku doneseno novo djelomično rješenje 21. kolovoza 2015., kojim je VĆ utvrđeno pravo i visina naknade za oduzete i otkupljene stanove koji se nalaze u zgradi u [adresa], i to za dva troiposobna stana u prizemlju zgrade, jedan troiposobni stan na tavanu zgrade, dvoiposobni stan na I. katu zgrade, četveroiposobni stan na I. katu zgrade, dva troiposobna stana na III. katu zgrade, jedan jednosobni stan u suterenu zgrade i jedan jednosobni stan na IV. katu zgrade, u ukupnom iznosu od 1.491.085,22 kuna, s time da je obveznik naknade Fond za naknadu oduzete imovine, dok je s druge strane, u odnosu na dio zahtjeva za utvrđivanje prava na naknadu za troiposobni stan na II. katu lijevo, površine 111,84 m<sup>2</sup>, a koji je predmet ovog spora, predmetni upravni postupak prekinut do pravomoćnog okončanja ovog sudskog postupka.

## 9. Relevantne odredbe zakona:

9.1. Zakon o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ("Narodne novine" br. 92/96., 92/99., 39/99., 42/99., 43/00., 131/00., 27/01., 34/01., 65/01., 118/01., 80/02., 81/02., 98/19. - dalje Zakon o naknadi)

### „Članak 22.

Stanovi oduzeti prijašnjem vlasniku na temelju propisa iz članka 2. te akata i načina propisanih člankom 3. ovoga Zakona na kojima postoji stanarsko pravo ne vraćaju se u vlasništvo, osim stanova oduzetih prijašnjem vlasniku na temelju propisa o konfiskaciji.

Iznimno od odredbe stavka 1. ovoga članka, prijašnjem vlasniku daje se u vlasništvo i posjed stan na kojem ne postoji stanarski odnos, što rješenjem utvrđuje nadležna služba.

Prijašnjem vlasniku pripada pravo na naknadu, a stanaru pravo na otkup stana.“

#### „Članak 32.

Prijašnjem vlasniku daje se u vlasništvo stan oduzet na temelju propisa o konfiskaciji te odluka i akata iz članka 2. stavka 2. ovoga Zakona donesenih na temelju propisa o konfiskaciji.

Stavkom 2. čl. 2. Zakona o naknadi određeno je da se odredbe tog zakona odnose se i na sve druge slučajeve u kojima je imovina oduzeta na temelju odluke o konfiskaciji, neovisno o tome koje tijelo je donijelo odluku o konfiskaciji, i primjenom kojega propisa je odluka o konfiskaciji donesena i izvršena.

#### Članak 33.

Davanjem stana u vlasništvo prijašnjem vlasniku, stanari stječu pravni položaj najmoprimaca sukladno odredbama posebnoga zakona.

#### Članak 52.

Prijašnjem vlasniku ne vraća se imovina u vlasništvo i posjed na kojoj su na temelju valjanoga pravnoga osnova treće osobe stekle pravo vlasništva odnosno ako im je imovina na temelju valjanoga pravnoga osnova za stjecanje prava vlasništva predana u posjed, ukoliko ovim Zakonom nije drukčije propisano.

U slučajevima iz stavka 1. ovoga članka, prijašnjem vlasniku priznaje se pravo na naknadu sukladno odredbama ovoga Zakona.“

9.2. Zakon o Fondu za naknadu oduzete imovine ("Narodne novine" br. 69/97., 105/99., 64/00., 141/13., 117/17. dalje ZF)

#### „Članak 13.

Stanari (najmoprimci) konfisciranih stanova za koje nadležnom tijelu ne budu podneseni zahtjevi za naknadu u roku propisanom Zakonom o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine ili ti zahtjevi budu pravomoćno odbijeni, stječu pravo na otkup stanova po odredbama toga Zakona.“ 8.3. Zakon o obveznim odnosima („Narodne novine“ 53/91)

#### Članak 103.

"(1) Ugovor, koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva ništav je ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon o određenom slučaju ne propisuje što drugo.

(2) Ako je sklapanje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor će ostati na snazi ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosit će odgovarajuće posljedice."

#### Članak 104. stavak 1.

"U slučaju ništavosti ugovora svaka ugovorna strana dužna je vratiti drugoj sve ono što je primila po osnovi takvog ugovora, a ako to nije moguće, ili ako se priroda onog što je ispunjeno protivi vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke, ako zakon što drugo ne određuje."

#### Članak 107.

"(1) Ništav ugovor ne postaje pravovaljan kad zabrana ili koji drugi uzrok ništavosti naknadno nestane.

(2) Ali, ako je zabrana bila manjeg značenja, a ugovor je izvršen, ništavost se ne može isticati. "

#### Članak 108.

"Ugovaratelj koji je kriv za sklapanje ništavog ugovora odgovoran je svome suugovaratelju za štetu koju trpi zbog ništavosti ugovora ako ovaj nije znao ili prema okolnostima nije morao znati za postojanje uzroka ništavosti."

#### Članak 109.

"(1) Na ništavost sud pazi po službenoj dužnosti i na nju se može pozivati svaka zainteresirana osoba.

(2) Pravo da zahtijeva utvrđenje ništavosti ima i javni tužilac."

#### Članak 110.

Pravo na isticanje ništavosti ne gasi se.

10. Dakle prije svega, pošavši od odredbe čl. 13. ZF-a jasno je da najmoprimci (stanari) u stanovima koji su oduzeti od strane komunističkih vlasti konfiskacijom, dakle prisilnim oduzimanje imovine (pokretnina ili nekretnina) od fizičke ili pravne osobe u korist države, i to bez naknade, ne mogu otkupiti stan ako je podnesen zahtjev bivšeg vlasnika ili njegovih nasljednika koji ulaze u krug ovlaštenika naknade, za naknadu , u rokovima predviđenim Zakonom o naknadi, sve dok takav zahtjev ne bude eventualno pravomoćno odbijen.

11. Iz utvrđenja sudova nižeg stupnja jasno slijedi da se zakonom propisane okolnosti nisu ostvarile kako je u pravomoćno utvrđeno presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu broj P-4133/14-37 od 19. siječnja 2017.

12. Prema ocjeni ovog suda iz analiza citiranih odredbi čl. 22., 32. i 33. Zakona o naknadi jasno je da su to odredbe prisilne naravi, i da je postojala apsolutna zabrana prodaje stanova koji su u društveno (državno) vlasništvo ušla konfiskacijom, pa su time i takvi stanovi bili izvan prometa, uz iznimku iz čl. 13. ZF-a ako su se ostvarili uvjeti iz te odredbe koji kada i ako su se ostvarili čine iznimku od pravila zabrane prodaje konfisciranih stanova.

13. Prema tome, niti ugovor o prodaji stana između 2.tuženika i 3.tuženika nije valjan pravni posao jer je predmet prodaje stvar koja je izvan prometa, slijedom čega je i sud drugog stupnja pravilno utvrdio da je i taj ugovor o prodaji ništetan, a

primjenom odredbi čl. 103. Zakona o obveznim odnosima važećeg u vrijeme zaključenja spornog ugovora.

14. To osim toga slijedi i iz dikcije odredbe čl. 22. st. 1. Zakona o naknadi kojom se propisuje iznimka od pravila da se oduzeti stanovi ne vraćaju u naravi, jer se iznimka od ne-vraćanja stanova u naravi odnosi upravo na konfiscirane stanove.

15. U ovoj pravnoj stvari ovaj sud nalazi potrebnim pozvati se i na presudu Europskog suda za ljudska prava u predmetu V. i T. Tomašić protiv Hrvatske (Odluka od 19.11.2009., zahtjev br. 39867/07) gdje je zauzet stav da propisi o povratu konfiscirane imovine i posljedice koje primjena tih pravila izaziva kod zainteresiranih osoba kojima se mijenja vlasnička pozicija nisu protivna Europskoj konvenciji za zaštitu ljudskih prava ("Narodne novine - Međunarodni ugovori" broj 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10 i 13/17) i Protokolu br. 1. uz Konvenciju, pa time niti pravu na mirno uživanje vlasništva jer:

„Sud osobito smatra da se iz članka 22. stavka 1. i članka 32. Zakona o denacionalizaciji obratnom implikacijom može osnovano zaključiti da se konfiscirani stanovi nisu smjeli prodavati, odnosno da prodaja takvih stanova njihovim stanarima nije bila dopuštena (vidi ABC and ABC, prethodno citirano). Glede tvrdnji podnositelja zahtjeva da se ta zabrana odnosila samo na lokalne vlasti koje su im prodale stan, te da su T.G.-ovi nasljednici imali pravo na vlasništvo samo jednoga stana, Sud ponavlja da je njegova ovlast preispitivanja poštivanja domaćega prava ograničena (vidi, između drugih izvora prava, Allan Jacobsson v. Sweden (no. 2), 19. veljače 1998., § 57, Reports of Judgments and Decisions 1998 -I). Tumačenje i primjena domaćega prava, čak i na onim područjima na kojima su pravila tog prava "ugrađena" u Konvenciju, prvenstveno je zadaća nacionalnih vlasti, i to sudova, jer su po prirodi stvari upravo nacionalne vlasti kvalificirane rješavati pitanja koja se otvore u tom pogledu (vidi, mutatis mutandis, Winterwerp v. the Netherlands, 24. listopada 1979., § 46, Serija A br. 33).

Sud se stoga uvjerio da je miješanje u ovome predmetu bilo "predviđeno zakonom", kako zahtijeva članak 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju (vidi ABC and ABC, prethodno citirano).“

16. Slijedom navedenog, odgovor na pitanje zbog kojeg je dopušteno podnijeti reviziju glasi:

„Zabranjeno je raspolaganje konfisciranim stanovima/nekretninama iz članka 22., 32. i 33. Zakona o naknadi za imovinu oduzetu za vrijeme jugoslavenske komunističke vladavine i članka 13. Zakona o Fondu za naknadu oduzete imovine te i tako propisana opća zabrana raspolaganja predstavljaju prisilni propis koji dovodi do ništetnosti kupoprodajnog ugovora. To ne mijenja niti odredba čl. 52. Zakona o naknadi, jer se kod takve prodaje radi o prodaji stvari koja nije u prometu, prodaji koja je izričito zabranjena odredbama 32. i 33. Zakona o naknadi pa se ugovor o prodaji ne može smatrati valjanim ugovorom. „

17. Zbog svega gore navedenog odlučeno je kao u izreci primjenom odredbe čl. 393. st. 6. ZPP-a.

Zagreb, 27. travnja 2026.

Predsjednik vijeća:  
Damir Kontrec