

#### IV ČINJENICE I RAZLOZI NA KOJIMA SE TEMELJI TVRDNJA O POVREDI USTAVNIH PRAVA

##### 1. Člankom 29. stavkom 1. Ustava RH zajamčeno je ustavno pravo na pravično suđenje.

Smatramo da je osporena presuda Županijskog suda u Zadru, kao i prvostupanjska presuda Općinskog suda u Pagu, donijeta povredom ovog prava. Naime, u ovom slučaju, sagledavajući sudski postupak kao jedinstvenu cjelinu, proizlazi da je postupak vođen na način koji podnositelju nije osigurao nepristrano i pravično suđenje. Ustavno pravo na pravično suđenje ima značenje zaštite od arbitrarnosti u odlučivanju sudova, a arbitrarnim se može ocijeniti akt pri čijem je donošenju njegov donositelj bez ikakvih razloga odstupio od ustaljene prakse, odnosno mjerodavni propis pogrešno protumačio i primijenio na način i u mjeri koja dotični pojedinačni akt čini pravno neprihvatljivim (usp. Odluka US U-III-3402/2007 od 2. lipnja 2010.).

U ovom slučaju Županijski sud u Zadru je osporenom presudom odstupio od vlastitog stajališta koje je zauzeo u svojoj ranijoj presudi broj GŽ-1017/08 od 27. svibnja 2008. donesenoj u istoj stvari ( utvrđenja ništavosti ugovora o kupoprodaji dijelova matičnih parcela Zona A, B i C Turističko stambenog naselja Gajac, zaključenih 4. rujna 2001. godine između „ Gortana građevinarstvo“ d.d. i „ Ciklame“ d.o.o. Zagreb ) kojom je bila ukinuta presuda Općinskog suda u Pagu P-165/02 od 13. prosinca 2007. g. I predmet vraćen tom Sudu radi održavanja rasprave pred drugim sucem pojedincem. Naime, nova prvostupanjska, ovdje osporena, presuda Općinskog suda u Pagu P-207/08 od 8. ožujka 2010. donijeta je u proturječju s razlozima drugostupanjske presude GŽ 1017/08, a ovaj puta je Županijski sud, bez da je za promjenu svoga stajališta u istoj činjeničnoj i pravnoj situaciji dao razumno obrazloženje, od svog stajališta odstupio.

U presudi GŽ-1017/08 od 27. svibnja 2008. Županijski sud u Zadru je naveo da prvostupanjski sud nije utvrđivao, niti je dao razloge o tome da li je u ponašanju ugovornih strana prilikom sklapanja ugovora bilo nečega suprotnog **moralu društva**, promatrano kroz prizmu osjetljivosti i negodovanja društva na devijantne načine pretvorbe u slučajevima kada se ostvarilo vlasništvo na nekretninama koje nisu bile obuhvaćene postupkom pretvorbe.

Zatim je naveo da se prvost. sud nije bavio pitanjem iz kojih **pobuda** su sklopljeni ugovori, jer ukoliko je pobuda bila nedopuštena to bi imalo utjecaja na pravni učinak (pravovaljanost) ugovora ( čl. 53. st.2. ZOO). Obrazlažući to, u presudi GŽ.1017/08 se navodi da je čl. 10. ZOO propisano da sudionici u prometu slobodno uređuju obvezne odnose ali ih ne mogu uređivati suprotno Ustavu, **prisilnim propisima**, te posebno **moralu društva**, a iz kojih razloga da je postupku **isti prvost. sud u pravomoćno okončanom pod poslovnim brojem P-52/02 zauzeo stav da bi ugovori bili nemoralni**, na što da se opravdano upire u žalbi. (Prilaže se presuda GŽ 1017/08).

Dakle, i sam Županijski sud se pozvao na stajalište zauzeto u pravomoćnoj presudi Općinskog suda u Pagu P-52/02-34 od 23. lipnja 2003. kojim je ( toč. I izreke ) **utvrđen ništavim ugovor o kupoprodaji** nekretnina kčbr. 1816/19, 1816/ 36, 1816/37 i 1816/161 k.o. Novalja **zbog nemoralnosti** pri zaključenju ugovora.

Podnositeljica je u predmetnom sudskom postupku od početka isticala da se radi o **identičnim predmetima**, samo što je tužitelj u predmetu P-52 bila Republika Hrvatska i Državno odvjetništvo, a ovdje je tužitelj Udruga vlasnika apartmana u TSN Gajcu koja je osnovana da promiče i štiti identitet naselja i legitimne interese vlasnika apartmana.

Svi su kupci apartmana u TSN Gajcu, naime, u svojim ugovorima zaključenim sa ondašnjim GP „Vladimir Gortan“ imali navedeno da kupuju smještajnu jedinicu – apartman u Turističko stambenom naselju Gajac, koje je to poduzeće gradilo **kao jedan investicioni objekat – cjelinu isključivo sredstvima udružioca odnosno kupaca apartmana** u turističkom naselju.

Svi su kupci u izvornim ugovorima imali navedeno da kupuju apartman sagrađen na matičnim parcelama Zona A, B i C Turističko stambenog naselja Gajac, tj građevnim čest. koje čine kčbr. 1816/1 k.o.Novalja (Zona A) i kčbr. 2906/ 1 i 2 k.o. Kolan (Zone B i C TSN Gajca).

„Gortan građevinarstvo“ d.d. je **nakon** što je bio upoznat da sporno zemljište u TSN Gajcu nije stekao u pretvorbi i da to zemljište nije bilo u društvenom vlasništvu te **nakon** što je njegov zahtjev da mu se izmijeni Iskaz nekretnina zahtjev bio odbijen, o čemu sve postoje dokazi u spisu, iskoristio katastarsku izmjeru koju su platili vlasnici apartmana i nezakonito izdvojio dijelove navedenih matičnih parcela u posebne parcele te ih prodao sa **tri identična kupoprodajna ugovora zaključenim istog dana ( 4. rujna 2001. ) istoj „Ciklami“ d.o.o, tvrtki koja ima kapital od 20.000 kn.**

S obzirom da je zem. knjigama na dan **1.1.1997.g. bilo upisano društveno vlasništvo i pravo korištenja „Vladimira Gortana“ Općinski sud u Pagu je povodom tužbe koju je „Ciklama“ d.o.o. još istog mjeseca – tj 25. rujna 2001. godine podnijela protiv „Gortana građevinarstvo“d.d. trebao provjeriti da li je „Gortan građevinarstvo“ imao sporne nekretnine u pretvorbi, no on to nije učinio nego je već 5. listopada 2001. godine donio presudu na temelju priznanja „Gortana građevinarstvo“ danog 4. listopada 2001. da je „Ciklama“ d.o.o. stekla valjani pravni osnov za stjecanje zemljišta od „Gortana građevinarstvo“ d.d. i nekoliko dana poslije toga upisao vlasništvo u z. knjige, bez znanja vlasnika apartmana u TSN Gajcu. ( Naknadno je parcelacija rješenjima Državne geodetske uprave, Središnjeg ureda, po pravu nadzora poništena, i o tome je obaviješten Općinski sud u Pagu, koji tu činjenicu nije nigdje evidentirao, nego su se i dalje u zemljišne knjige upisivale promjene vlasništva zemljišnih čestica koje u katastru ne postoje, jer su čestice koje su predmet osporenih ugovora uključene u izvornu čest. 1816/1 k.o. Novalja, odnosno kčbr. 2906/ 1 i 2 k.o. Kolan).**

**Tako je Općinski sud u Pagu izravno doprinio da nezakonita transakcija bude upisana u zemljišne knjige, što dovodi u sumnju pristranost tog Suda u donošenju presuda u ovoj stvari.**

**U predmetu P-52/02** Općinski sud u Pagu je u presudi naveo da je matična parcela br. 1816/1 k.o. Novalja dana na korištenje GRO „ Vladimir Gortan“ i da on nije bio vlasnik tog zemljišta jer je naselje izgrađeno i ugovori s kupcima apartmana sklopljeni zaključno sa 1990. godinom. Dalje se navodi da je već prilikom pokretanja parničnog postupka „Ciklama“ bila upoznata da „Gortan građevinarstvo“ nije vlasnik zemljišta jer je imao izvadak iz zemljišnih knjiga gdje je bilo upisano društveno vlasništvo i pravo korištenja „ Vladimira Gortana“ odnosno da se radi o nekretninama iz čl.384.st.2, čl.

365.st.2. u svezi sa čl.390. ZOVO, te da činjenica pokretanja parničnog postupka kako bi se uknjižba provela, pokazuje da je „Ciklama“ d.o.o. **znala** da „Gortan građevinarstvo“ **nije vlasnik** zemljišta kojeg prodaje.

A „Gortan građevinarstvo“ pa i Udruga su još prije zaključenja navedena tri ugovora od 4. rujna 2001. bili o tome obaviješteni, Zato je u tom predmetu Općinski sud u Pagu povodom **sadržajno identične tužbe RH i DORH pravomoćno utvrdio ništavim jedan od tri identična ugovora i to pozivom na odredbu čl. 103. Zakona o obveznim odnosima sa obrazloženjem da se radi o raspolaganju suprotnom moralu**, budući da je pravni osnov stjecanja nekretnina za tuženike pravni posao, a taj posao je ništav.

(Prilažu se preslike presuda donesenih u tom predmetu).

Općinski sud u Pagu, donoseći novu prvost. presudu **P-207/08-90 od 8. ožujka 2010**, iako je podnositeljica izričito isticala da se radi o nemoralnim ugovorima od 4. rujna 2001. i da je to pravomoćno za jedan od ta tri ugovora utvrđeno, nije uopće obrazložio zašto odstupa od svog stajališta o ništavosti ugovora zbog nemoralnosti, odnosno ne ocjenjuje značaj navedenih utvrđenih činjenica, nego samo zaključuje da sklapanje spornih ugovora ne bi bilo protivno Ustavu i prisilnim propisima jer da se radi o prodaji tuđe stvari, koja činjenica sama po sebi ne može imati za posljedicu ništavost ugovora. U odnosu na moralnost ugovora prv.presuda navodi da podnositeljica nije pružila dokaze, a da se pruženi dokazi koji su bili dovoljni u jednom predmetu u drugom uopće ne ocjenjuju.

U obrazloženju te presude iznosi se niz netočnih stvari, počam od netočnog navođenja sadržaja iskaza svjedokinje Štefanije Braun Kleončić do iznošenja prispodoba o kupnji apartmana i navedenih kupoprodaja, čemu ni s pravog a ni s aspekta logičnog razmišljanja nema mjesta. To je sve detaljno obrazloženo u žalbi podnositeljice protiv presude P-207/08.

Ovakav postupak govori o pristranosti Općinskog suda u Pagu **koji odstupa od shvaćanja zauzetog u ovom sudskom postupku te u pravomoćno dovršenom postupku P-52/02, bez da je za promjenu svoga stajališta u istoj činjeničnoj i pravnoj situaciji dao razumno obrazloženje.** U žalbi je podnositeljica izričito prigovorila pogrešnoj primjeni materijalnog prava i navedenim nezakonitostima u postupku, a ovaj put je osporenom presudom Županijski sud u Zadru žalbu odbio, **bez da je dao razumno obrazloženje o promjeni svog stajališta.**

**To je povreda ustavnog prava na pravično suđenje iz čl. 29.st.1. Ustava RH, čime se također ugrožava pravna sigurnost i vladavina prava kao jedna od osnovnih vrednota pravnog poretka zajamčenog Ustavom RH.**

## **2. Člankom 48- stavkom 1. Ustava zajamčeno je pravo vlasništva.**

Parnični sudovi se uopće nisu bavili tvrdnjama podnositeljice da je navedeno **raspolaganje zemljištem bilo protivno prinudnim pravnim propisima**, Naime, sporno zemljište predstavlja izgrađeno zemljište – sastavni dio građevnih parcela Zona A, B i C Turističko stambenog naselja Gajac – koje čini dio građevne parcele formirane urbanističkim uvjetima i parcelacionim elaboratom te izgrađene na temelju građevne i uporabne dozvole, o čemu postoje podaci u spisu, i to zemljište nije moglo biti bez pristanka vlasnika izdvojeno iz tih parcela jer nikada nije bilo doneseno rješenje po kojem bi se utvrdilo da neko drugo zemljište predstavlja zemljište za

redovnu uporabu izgrađenih zgrada, nego se prema upravno sudskoj praksi, koju je podnositeljica citirala u žalbi i u svojim podnescima, sve zemljište obuhvaćeno građevnom dozvolom ima smatrati građevnom česticom i ne mogu se pojedini dijelovi te parcele samostalno prodavati, nego samo kao zajedničko zemljište za redovnu uporabu svih apartmana sagrađenih na toj parceli. Takvo izdvajanje suprotno je načelu jedinstvenosti nekretnine iz Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Vlasnici apartmana smatraju, naime, da su prema čl. 12. Zakona o osnovnim vlasničko pravnim odnosima **stekli u suvlasništvo odnosno zajedničko vlasništvo cijelu građevnu parcelu**. Dapače, vlasnici su u posjedu tih parcela a navodni vlasnici dijelova parcele - „Ciklama“ d.o.o. i tvrtke odnosno pojedinci koji su od „Ciklame“ zemljište kupovali i uzimali ogromne kredite, između ostalih najviše od sada poznate Hypo banke, nisu se uopće do sada pojavili radi realizacije svojih vlasničkih prava na zemljištu.

Bez toga zemljišta, osobito zajedničkih parkirališta koja su planirana, građevnom dozvolom određena, izgrađena i koja se kao zajednička koriste, te izgrađenih i hortikulturno uređenih zelenih površina, vlasništvo samog apartmana nema vrijednosti. Stoga se vlasnici u TSN Gajcu se preko svoje Udruge koja broji 535 članova protive **oduzimanju zemljišta koje služi za redovnu uporabu apartmana. Zemljište za redovnu uporabu zgrade smatra se izgrađenim a ne neizgrađenim zemljištem. Vlasnici apartmana smatraju da se radi o izvlaštenju bez pravnog osnova i bez naknade kada im se osporava pravo na izvornu kat. čest. koja čini građevnu česticu i vlasništvo ograničava samo na apartman. Direktno se, naime, tako umanjuje vrijednost njihove imovine.**

**Treba ponovno naglasiti da je prema Samoupravnom sporazumu o izgradnji naselja, koji je u spisu, i projektnoj dokumentaciji koja je sastavni dio građevne dozvole, te po tome i ugovora o kupnji apartmana, naselje izgrađeno kao cjelina turističkog tipa i da su isključivo vlasnici apartmana svojim sredstvima financirali izgradnju cijelog Programa izgradnje naselja. Stoga se na taj način vlasnicima njihovo stečeno pravo na mirno korištenje vlasništva ograničava odnosno želi oduzeti.**

Da je tome tako, vidi se iz činjenice da je u svim izvornim ugovorima navedena matična parcela kao parcela na kojoj je apartman izgrađen, da je u svim ugovorima navedeno da je predmet prodaje apartman u Turističko stambenom naselju Gajac koje se gradi prema odobrenoj tehničkoj dokumentaciji (čl.1. i 2. ugovora) - dakle prema građevnoj dozvoli koja je izdana za cijelu Zonu A te Zone B i C TSN Gajca, i tako su izdane i uporabne dozvole, a čl. 8. ugovora određuje obaveze kupca koje *terete apartman* - da snosi troškove čuvanja, *zajedničkog održavanja i upravljanja*, što nisu obaveze kupca „samo“ apartmana.

**Podnositeljica smatra da se radi o neprihvatljivom pravnom stajalištu i da je na naprijed opisani način povrijeđeno ustavno jamstvo vlasništva propisano odredbom čl.48. st.1. Ustava (usp. Odluku US U-III-740/2007. od 2. prosinca 2009.) te također ustavno pravo na pravično suđenje iz čl. 29.st.1. Ustava RH.**

Stoga predlaže usvajanje ustavne tužbe, ukidanje osporenih odluka parničnih sudova i vraćanje predmeta na ponovni postupak i odlučivanje.