



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj 28 P-566/2020-98

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

I

R J E Š E N J E

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu tog suda Mariji Šipek kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Mislava Tironija, Zagreb, Stenjevečka 40, OIB: 99412546295, kojeg zastupa punomoćnica Zorana Živković, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika Stečajna masa iza NOVA KARAKA d. o. o. u stečaju, Rijeka, Ciottina 24, OIB: 36226501583, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Višnja Rosenberg-Volarić, radi utvrđenja ništavosti ugovora, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 6. listopada 2022. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i odsutnosti uredno pozvanog tuženika, 17. studenog 2022.

r i j e š i o j e

Dopuštaju se preinake tužbe iz podnesaka tužitelja od 7. srpnja 2015. i 10. prosinca 2019.

p r e s u d i o j e

I Odbija se tužbeni zahtjev:

"1. Utvrđuje se da je ništetan Ugovor o kupoprodaji sklopljen dana 14. 07. 2011. između tužitelja Mislava Tironi OIB: 99412546295 iz Zagreba, Stenjevečka 40, kao prodavatelja (u zemljišnim knjigama upisan kao Tironi Mislav Milana Rešetara br. 13, Zagreb) i pravnog prednika tuženika Nova Karaka d.o.o. MB:2760835 OIB: 50941225924 iz Rijeke, Gundulićeva 6, kao kupca, na kojem je ovjeren potpis Mislava Tironia kod javnog bilježnika iz Zagreba Igora Martinovića pod brojem OV-1782/11 dana 14. 07. 2011., a kojim ugovorom je Mislav Tironi prodao svoj suvlasnički udio k.č.br. 64/3 k.o. Stenjevec, u naravi stambena zgrada br. 38 i 40, te dvorište u Stenjevečkoj ulici, površine 1.558 m<sup>2</sup>, upisan u z.k.ul.br. 3547, poduložak 30, koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s posebnim dijelom nekretnine (etažnim vlasništvom) i to 30. etaža 2.5/100: dvosobni stan s nusprostorijama na I. (prvom) katu ulaza „B“, oznake B8, ukupne površine 56,76 čm – u nacrtu obojeno narančastom bojom, upisanim u z.k.ul.br. 3547 k.o. Stenjevec, uknjižen pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu.

2. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu uspostava z.k. stanja kakvo je bilo prije upisa prava vlasništva prednika tuženika brisanjem uknjižbe prava vlasništva za korist pravnog prednika tuženika Nova karaka d.o.o. Rijeka, Gundulićeva br. 6 izvršene temeljem Ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 14. 07. 2011. između Mislava Tironi iz Zagreba, Stenjevečka 40 (u zemljišnim knjigama upisan kao Tironi Mislav Milana Rešetara br. 13, Zagreb) i Nova Karaka d.o.o. iz Rijeke, Gundulićeva 6 na kojem je ovjeren potpis Mislava Tironia kod javnog bilježnika iz Zagreba Igora Martinovića pod brojem OV-1782/11 dana 14. 07. 2011. na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 3547 k.o. Stenjevec pod red. br. 30. etaža 2.5/100 kao dvosobni stan s nusprostorijama na I. (prvom) katu ulaza „B“, oznake B8, ukupne površine 56,76 čm – u nacrtu obojeno narančastom bojom, koji se nalazi u stambenoj zgradi sagrađenoj na k.č.br. 64/3 stambena zgrada br. 38 i 40, te dvorište u Stenjevečkoj ulici, površine 1.558 m<sup>2</sup>, uz istovremeni upis na ime i vlasništvo tužitelja, sve u roku od 15 dana."

II Utvrđuje se da je nepostojeći i da ne proizvodi pravne učinke ugovor o kupoprodaji sklopljen 14. srpnja 2011. između tužitelja Mislava Tironija OIB: 99412546295 iz Zagreba, Stenjevečka 40, kao prodavatelja (u zemljišnim knjigama upisan kao Tironi Mislav Milana Rešetara br. 13, Zagreb) i pravnog prednika tuženika Nova Karaka d.o.o. MB:2760835 OIB: 50941225924 iz Rijeke, Gundulićeva 6, kao kupca, na kojem je ovjeren potpis Mislava Tironija kod javnog bilježnika iz Zagreba Igora Martinovića pod brojem OV-1782/11 dana 14. srpnja 2011., a kojim ugovorom je tužitelj Mislav Tironi prodao svoj suvlasnički udio k.č.br. 64/3 k.o. Stenjevec, u naravi stambena zgrada br. 38 i 40, te dvorište u Stenjevečkoj ulici, površine 1.558 m<sup>2</sup>, upisan u z.k.ul.br. 3547, poduložak 30, koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s posebnim dijelom nekretnine (etažnim vlasništvom) i to 30. etaža 2.5/100: kao dvosobni stan s nusprostorijama na I. (prvom) katu ulaza „B“, oznake B8, ukupne površine 56,76 čm – u nacrtu obojeno narančastom bojom upisanim u z.k.ul.br. 3547 k.o. Stenjevec, uknjižen pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu.

III Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog građanskog suda u Zagrebu uspostava z.k. stanja kakvo je bilo prije upisa prava vlasništva prednika tuženika brisanjem uknjižbe prava vlasništva za korist pravnog prednika tuženika Nova Karaka d.o.o. Rijeka, Gundulićeva br. 6 izvršene na temelju Ugovora o kupoprodaji sklopljenog 14. srpnja 2011. između tužitelja Mislava Tironija iz Zagreba, Stenjevečka 40 (u zemljišnim knjigama upisan kao Tironi Mislav Milana Rešetara br. 13, Zagreb) i Nova Karaka d.o.o. iz Rijeke, Gundulićeva 6, na kojem je ovjeren potpis Mislava Tironija kod javnog bilježnika iz Zagreba Igora Martinovića pod brojem OV-1782/11 dana 14. srpnja 2011., na nekretnini upisanoj u z.k.ul.br. 3547 k.o. Stenjevec pod red. br. 30. etaža 2.5/100 kao dvosobni stan s nusprostorijama na I. (prvom) katu ulaza „B“, oznake B8, ukupne površine 56,76 čm – u nacrtu obojeno narančastom bojom, koji se nalazi u stambenoj zgradi sagrađenoj na k.č.br. 64/3 stambena zgrada br. 38 i 40, te dvorište u Stenjevečkoj ulici, površine 1.558 m<sup>2</sup>.

IV Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 100.204,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama od 17. studenog 2022. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena u roku 15 dana.

## Obrazloženje

1.1. Tužitelj u tužbi podnesenoj 4. prosinca 2013. ističe da je 14. srpnja 2011. između stranaka sklopljen ugovor o kupoprodaji kojim je tužitelj prodao tužitelju dvosobni stan s nusprostorijama na I katu ulaza "B" stambene zgrade Stenjevečka br. 38 i 40 za kupoprodajnu cijenu od 300.000,00 kn. Ističe da je u čl. 2. ugovora navedeno da je tuženik u času sklapanja istog u cijelosti isplatio ugovoren iznos kupovnine, a da je zapravo tužitelj na ruke primio iznos od 140.000,00 kn i to na ime pozajmice čiji s uvjeti utanačeni zapisnikom od 14. srpnja 2011. Nadalje navodi da prava volja stranaka nije bila sklapanje ugovora o prodaji nego ugovora o zalogu kojim se trebao osigurati povrat zajma iz ugovora o zajmu koji je između njih sklopljen na zapisnik istog dana, a kojim je tuženik pozajmio tužitelju i njegovoj majci Dragici Tironi iznos od 140.000,00 kn. Također navodi da je pred USKOK-om pokrenuta istraga zbog sumnje da se tuženik, jednako kao i ostala društva koja se u izvansudskim nagodbama od 8. studenog 2011. spominju kao posrednici, ali i vlasnici predmetnog stana, i to Perfomansa d.o.o., Mundus Maximus d.o.o. Kaligrafija d.o.o. i Usavršavanje d.o.o. Navodi da je ta istraga rezultirala zabranom otuđenja i opterećenja na temelju rješenja Županijskog suda u Zagrebu Kir-US-232/2012 od 8. lipnja 2012. Tužbenim zahtjevom iz tužbe traži donošenje presude kojom će utvrditi da je ništav ugovor o kupoprodaji sklopljen 14. srpnja 2011. između tužitelja kao prodavatelja i tuženika Nova Karaka d.o.o. kao kupca, a kojim ugovorom tužitelj prodaje svoj suvlasnički udio kčbr. 64/3 k.o. Stenjevec, u naravi stambena zgrada br. 38 i 40 te dvorište u Stenjevečkoj ulici, površine 1558 m<sup>2</sup>, upisano u zkul. 3547, poduložak 30, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s posebnim dijelom nekretnine (etažnim vlasništvom) i to 30. etaža 2.5/100: dvosobni stan s nusprostorijama na I. (prvom) katu ulaza "B", oznake B8, ukupne površine 56,76 čm - u nacrtu obojeno narančastom bojom. Također traži da se presudom naloži brisanje uknjižbe prava vlasništva izvršene na temelju naprijed opisanog ugovora. Traži i naknadu troškova parničnog postupka s kamatama od presuđenja do isplate.

1.2. U podnesku od 7. srpnja 2015. tužitelj uz postojeći zahtjev, a s obzirom na iskaz Dragice Tironi s ročišta 10. lipnja 2015. iz kojeg proizlazi da nije bilo namjere da se sklopi ugovor o kupoprodaji nego ugovor o zajmu i da su ona i tužitelj prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji bili uvjereni da sklapaju ugovor o zajmu, ističe i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev kojim traži donošenje presude kojom se utvrđuje da je nepostojeći ugovor o kupoprodaji sklopljen 14. srpnja 2011. između tužitelja kao prodavatelja i tuženika Nova Karaka d.o.o. kao kupca, a kojim ugovorom tužitelj prodaje svoj suvlasnički udio kčbr. 64/3 k.o. Stenjevec, u naravi stambena zgrada br. 38 i 40 te dvorište u Stenjevečkoj ulici, površine 1558 m<sup>2</sup>, upisano u zkul. 3547, poduložak 30, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s posebnim dijelom nekretnine (etažnim vlasništvom) i to 30. etaža 2.5/100: dvosobni stan s nusprostorijama na I. (prvom) katu ulaza "B", oznake B8, ukupne površine 56,76 čm - u nacrtu obojeno narančastom bojom te da se naloži uspostava ranijeg zk stanja.

1.3. U podnesku od 12. siječnja 2017. tužitelj ističe da se na dokumentu koji je dostavio tuženik u spis podneskom od 4. listopada 2016. vidi ovjeren potpis Briana Alfonsa Fuentes (zakonskog zastupnika tuženika) i da je letimičnom usporedbom tog potpisa s njegovim potpisom na spornom ugovoru o kupoprodaji, kao i ostalim sklopljenim ugovorima, vidljivo da direktor tuženika te dokumente nije potpisao pa stoga s obzirom na tu novu okolnost predlaže izvođenje dokaza grafološkim vještačenjem. U podnesku od 10. prosinca 2019. tužitelj ističe da je u podnesku od

12. siječnja 2017. ukazao da se može smatrati da sporni ugovor nije niti sklopljen i da zbog toga ne proizvodi pravne učinke s obzirom da je isti potpisala neovlaštena osoba. Ranije istaknut eventualno kumulirani tužbeni zahtjev dodatno uređuje na način da se, osim utvrđenja da je sporni ugovor nepostojeći, utvrdi i da on ne proizvodi pravne učinke.

2. U odgovoru na tužbu tuženik navodi da je točno da je s tužiteljem sklopio ugovor o kupoprodaji. Ističe da tužitelj nije imao drugu nekretninu pogodnu za stanovanje pa da je od tuženika tražio da mu je iznajmi dok mu se ne otvori neka druga mogućnost za stanovanje čemu je tuženik udovoljio. Ističe da je netočna tvrdnja tužitelja da je on vraćao nekakav zajam sklapanjem ugovora o kupoprodaji. Također navodi da tužitelj nije ispunjavao svoje obveze iz ugovora o najmu i da je stoga od tuženika tražio da mu izađe u susret ali da s obzirom na uporno ne plaćanje ugovorene najamnine poslovni odnos više nije bio moguć. Ističe da je potom sklopljen novi ugovor o najmu i da je u tom smislu sklopljena izvansudska nagodba 8. studenog 2011. ali da tužitelj ponovno nije ispunjavao svoje obveze zbog čega je sklopljen novi ugovor o najmu i izvansudska nagodba 23. siječnja 2012. Navodi da ugovor o kupoprodaji nije fiktivan jer je isplaćena kupoprodajna cijena na njega, da je tuženik upisao pravo vlasništva na toj nekretnini i da između parničnih stranaka nikada nije bio sklopljen nikakav ugovor o zajmu. Predlaže tužbeni zahtjev odbiti uz naknadu troškova parničnog postupka. Tuženik se protivio preinaci tužbe pobliže opisanoj u toč. 1.2. i 1.3. obrazloženja.

3. Što se tiče protivljenja tuženika preinakama tužbe opisanim u toč. 1.2. i 1.3. obrazloženja treba reći da je tužitelj eventualno kumulirani tužbeni zahtjev opisan u toč. 1.2. obrazloženja istaknuo nakon iskaza svjedokinje Dragice Tironi (saslušane nakon zaključenja prethodnog postupka) koja je iskazala da nije bilo namjere da se sklopi ugovor o kupoprodaji nego ugovor o zajmu i da su ona i tužitelj prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji bili uvjereni da sklapaju ugovor o zajmu. Dakle, radi se okolnostima iz odredbe čl. 190. st. 2. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 55/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 28/13, 89/14, 70/19 i 80/22, dalje ZPP). Jednako tako, što se tiče nove činjenice da zakonski zastupnik tuženika nije potpisnik spornih ugovora, a koju je tužitelj istaknuo nakon što je tuženik nakon zaključenja prethodnog postupka dostavio u spis njegov ovjereni potpis koji ne nalikuje njegovim navodnim potpisima na spornim ugovorima, opet se radi o okolnostima iz odredbe čl. 190. st. 2. ZPP zbog koje je preinaka dopuštena. Osim toga treba reći da je po ocjeni ovog suda preinaka tužbe svrsishodna za konačno uređenje odnosa između stranaka u smislu čl. 190. st. 3. ZPP. Također treba spomenuti da se radi o izrazito srodnim zahtjevima o kojima je moguće odlučiti na temelju svih dokaza predloženih do zaključenja prethodnog postupka zbog čega se postupak radi donošenja odluke o eventualno kumuliranom tužbenom zahtjevu ni na koji način ne produljuje. Po stavu ovog suda, nedopuštanje preinake u ovoj pravnoj stvari predstavljalo bi pretjerani formalizam koji bi kao jedinu posljedicu imao vođenje posve novog postupka u kojem bi se trebali izvesti svi dokazi koji su već izvedeni u ovoj pravnoj stvari. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

4.1. Također treba reći da je nad tuženikom tijekom postupka otvoren stečajni postupak, zbog čega je rješenje ovog suda poslovni broj P-7088/13-69 od 28. lipnja 2018. utvrđen prekid postupka. Čitanjem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni

broj St-48/2017-18 od 6. lipnja 2018. (list 574-576 spisa) utvrđeno je da je stečajni postupak zaključen istog dana kada je otvoren. Rješenjem ovog suda od 8. studenog 2019. nastavljen je postupak u ovoj pravnoj stvari te je pozvana Stečajna masa iza Nova karaka d.o.o. u stečaju da preuzme postupak i to je rješenje postalo pravomoćno 30. studenog 2019.

4.2. U odnosu na prigovor tuženika da je tužitelj "izgubio procesnu legitimaciju za vođenje ovog spora" uz obrazloženje da on sve do pravomoćnog okončanja postupka nema status izlučnog vjerovnika treba reći da po stavu ovog suda tužitelj ima status izlučnog vjerovnika. Naime, tužitelj tvrdi da je ugovor na temelju kojeg je tuženik upisao pravo vlasništva u zemljišnu knjigu ništetan, odnosno da je nepostojeći te traži uspostavu ranijeg zemljišnoknjižno prava. Prema tome, tužitelj je prema činjeničnim navodima tužbe vlasnik predmetne nekretnine čitavo vrijeme, tuženik nikada nije postao vlasnik iste, a svoje je pravo vlasništva upisao u zemljišnu knjigu na temelju nevaljane pravne osnove. Vezano uz pitanje vlasništva predmetne nekretnine, a koje ovisi o utvrđenju ništetnosti / nepostojanja valjanog pravnog temelja (ugovora o kupoprodaji) ova presuda ima deklatoran učinak. Stoga pogrešno smatra da bi tužitelj tek pravomoćnošću ove odluke stekao status izlučnog vjerovnika. Naime, izlučni vjerovnik je osoba koja na temelju stvarnog prava može dokazati da ova nekretnina ne spada u stečajnu masu. Prema članku 79. stavku 1. Stečajnog zakona, pravo na izdvajanje predmeta izlučnog prava utvrđuje se prema pravilima koja važe za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka. Stečajni postupak ne tiče se izlučnog vjerovnika; izlučni vjerovnik ostvaruje svoja prava kao da stečaj nije niti otvoren (Odluka Visokog trgovačkog suda, PŽ 3366/08-3 od 27. svibnja 2008.). Izlučni vjerovnik ne prijavljuje svoje tražbine stečajnom upravitelju kao što to rade stečajni vjerovnici. Slijedom svega navedenog, nije osnovan prigovor opisani prigovor tuženika.

5. Sud je izveo dokaz čitanjem pisane dokumentacije koja se nalazi u spisu, dokaz saslušanjem tužitelja te svjedoka Dragice Tironi, Igora Matušića, Sandre Brundić i Kristijana Kawolsky.

6. Tužbeni zahtjev nije osnovan dok je eventualno kumulirani tužbeni zahtjev osnovan.

7. Čitanjem ugovora o kupoprodaji sklopljenog između tužitelja i tuženika 14. srpnja 2011. (list 5-6 spisa, dalje ugovor o kupoprodaji) utvrđeno je da iz istog proizlazi da je tužitelj prodao svoju nekretninu - suvlasnički udio kčbr. 64/3 k.o. Stenjevec u naravi stambena zgrada br.38 i 40 te dvorište u Stenjevačkoj ulici površine 1558 m<sup>2</sup> upisano u zkul. 3547, poduložak 30, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s posebnim dijelom nekretnine i to 30. etaža 2.5/100 dvosobni stan s nusprostorijama na 1. katu ulaza B, oznake B8, ukupne površine 56,76 čm- u nacrtu obojeno narančastom bojom (dalje predmetna nekretnina). U čl. 2. ugovora o kupoprodaji navedeno je da kupoprodajna cijena iznosi 300.000,00 kn. U čl. 4. konstatirano je da kupac stupa u posjed kupljene nekretnine potpisom ugovora.

4. Čitanjem zapisnika o vrijednosti nekretnine od 14. srpnja 2011. (list 28-29 spisa) utvrđeno je da su u istom parnične stranke konstatirale da je ugovorna cijena od 300.000,00 kn poštena cijena koju se kao najvišu moguću moglo postići, da je prodavatelj pokušao prodati nekretninu u više navrata različitim osobama i da je na

taj način s tuženikom postigao najvišu moguću cijenu. Iz isplatnice (list 30 spisa) proizlazi bi da je tužitelj isplaćen iznos od 300.000,00 kn 14. srpnja 2011.

5.1. Čitanjem računa za proviziju od 14. srpnja 2011. (list 50 spisa) utvrđeno je da bi iz istog proizlazi da je Performansi d.o.o. plaćena provizija za traženje investitora za kupoprodaju stana u iznosu od 25% postignute kupoprodajne cijene odnosno 75.000,00 kn.

5.2. Čitanjem potvrde o prijevremeno otplaćenom dugu od 14. srpnja 2011. (list 509 spisa) utvrđeno je da je Mundus Maximus d.o.o. potvrdio uplatu od 109.990,00 kn i da to društvo nema nikakvih zahtjeva po zajmu.

6. Čitanjem ugovora o najmu od 14. srpnja 2011. sklopljenog između tuženika kao najmodavca te tuženika i Dragice Tironi kao najmoprimaca (list 489-491 spisa) utvrđeno je da iz istog proizlazi da je nekretnina koja je predmet naprijed opisanog ugovora o kupoprodaji predmet i ovog ugovora. Ugovoreno je da se sklapa ugovor o najmu na 129 mjeseci, da stupa na snagu 14. srpnja 2011. te da naknada za najam iznosi 3.990,00 kn mjesečno.

7. Iz izjave tužitelja od 14. srpnja 2011. (list 31 spisa) proizlazi da nije u nuždi niti u teškoj financijskoj situaciji, da nema teških imovinskih prilika, da nema smanjenu sposobnost rasuđivanja, da prihvaća sve obveze iz ugovora o najmu koje je detaljno proučio, da je sposoban podmiriti ratu po ugovoru i da se odriče zahtjeva za poništenjem ugovora s davateljem najma nakon što je dobio iznos zatraženog najma.

8. Iz zamolbe za odgodu raskida ugovora o najmu koji je podnijela Dragica Tironi 8. studenog 2011. (list 32 spisa) proizlazi da je ista zatražila odgodu raskida ugovora o najmu do 11. studenog 2011.

9. Čitanjem izvansudske nagodbe od 8. studenog 2011. koju su sklopili tuženik kao najmodavac te tuženik i Dragica Tironi kao najmoprimci (list 10-11 spisa) utvrđeno je da je u čl. 2. konstatirano da se ugovor o najmu koji je između ugovornih strana sklopljen 14. srpnja 2011. raskida zbog neplaćanja ugovorenih obveza od strane najmoprimaca. U čl. 3. navedeno je kako najmoprimac duguje iznos od 3.990,00 kn po ugovoru o najmu po osnovi korištenja nekretnine, zakonske zatezne kamate u iznosu od 47,00 kn, troškove raskida ugovora u iznosu od 4.950,00 kn te trošak dostave dokumentacije posebnom kurirskom tužbom u iznos od 2.500,00 kn, odnosno sveukupno 11.497,00 kn koje se obvezuje podmiriti zaključno s 8. prosinca 2011. na način da se najmoprimac obvezuje od 16. studenog 2011. podmiriti iznos od 3.990,00 kn, do 24. studenog 2011. iznos od 3.497,00 kn te ostatak od 4.000,00 kn do 8. prosinca 2011. Također je ugovoreno da će najmodavac i najmoprimac sklopiti novi ugovor o najmu na razdoblje od mjesec dana s mogućnošću produljenja redovitim i urednim uplatama. U toj je nagodbi također navedeno kako najmoprimac izjavljuje kako poslovi od 14. srpnja 2011. nemaju značajne prekomjerne imovinske koristi, da je svjesno i dobrovoljno stupio u sve poslove i transakcije bez ikakve prisile i nužde i bez mana volje te da nije bio teškoj materijalnoj i financijskoj situaciji prilikom sklapanja poslova, isto kao što nije pri potpisu nagodbe te se odriče bilo kakvog osporavanja pravne valjanosti sklopljenih poslova kao i obveza i prava strana u njima.

10. Čitanjem ugovora o najmu koji je sklopljen između parničnih stranaka i Dragice Tironi 8. studenog 2011. (list 35-36 spisa) utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu sklopljen ugovor o najmu na mjesec dana s mogućnošću produljenja te da naknada za najam iznosi 3.330,00 kn.

11. Čitanjem izvansudske nagodbe od 8. studenog 2011. (list 12-13 spisa) koju su sklopili Performansa d.o.o. i tužitelj utvrđeno je da je u istoj konstatirano da je Performansa d.o.o. na zahtjev tužitelja pronašao investitora koji je od tužitelja kupio predmetnu nekretninu za 300.000,00 kn od koje cijene je tužitelj isplatio Performansi d.o.o. proviziju, dugovanje prema Mundus Maximus d.o.o. i položio garanciju za plaćanje dijela najma nekretnine za pomoć kod povratnog otkupa. U čl. 2. navedeno je kako je Performansa d.o.o. ishodio poseban dogovor s kupcem i sadašnjim vlasnikom predmetne nekretnine kojim je uplatitelju omogućeno da ugovorom o dugoročnom korištenju nekretnine, odnosno ugovorom o najmu na razdoblje od 129 mjeseci u slučaju redovitog plaćanja rata najma otkupi nekretninu od sadašnjeg vlasnika što su tužitelj i sadašnji vlasnik nekretnine Kaligrafija d.o.o. definirali posebnim dokumentom u koju svrhu je 14. srpnja 2011. sklopljen "Dogovor o preuzimanju dijela novca za garanciju" kojim je definirano da tužitelj predaje Performansi d.o.o. kao posredniku za sklopljene poslove garanciju za redovito plaćanje najma kojom će u slučaju redovitih uplata ugovoren rata najma biti omogućena pomoć uplatitelju prilikom povratnog otkupa nekretnine i to na način da po redovitoj i urednoj uplati od 2.990,00 kn kao dijela rate najma od strane tužitelja, Performansa d.o.o. podmiri iz garancije iznos od 1.000,00 kn svaki mjesec redovito i uredno.

12. Čitanjem izvansudske nagodbe sklopljene između tuženika kao najmodavca te tužitelja i Dragice Tironi kao bivših najmodavaca od 12. prosinca 2011. (list 498-499 spisa) utvrđeno je da je u istoj navedeno da bivši najmoprimci duguju iznos od 3.990,00 kn po raskinutom ugovoru o najmu od 14. srpnja 2011. po osnovi korištenja nekretnine, zakonske zatezne kamate u iznosu od 47,00 kn, troškove raskida ugovora u iznosu od 4.950,00 kn te trošak dostave dokumentacije posebnom kurirskom tužbom u iznos od 2.500,00 kn, odnosno sveukupno 11.497,00 kn; iznos od 3.330,000 kn po ugovoru o najmu od 8. studenog 2011. koji se ovom nagodbom raskida te naknadu za korištenje nekretnine do 8. siječnja 2012. u iznosu od 3.330,00 kn, odnosno sveukupno 18.157,00 kn te je ugovorena otplata tog iznosa u tri obroka i to potpisom nagodbe 6.000,00 kn, do 23. prosinca 2011. daljnjih 6.000,00 kn i do 8. siječnja 2012. daljnjih 6.157,00 kn.

13. Čitanjem izvansudske nagodbe od 11. siječnja 2012. sklopljene između tuženika kao bivšeg najmodavca i tužitelja te Dragice Tironi kao bivših najmoprimaca (list 500-501 spisa) utvrđeno je da je u istoj konstatirano da bivši najmoprimac duguje iznos od 12.627,10 kn.

14. Čitanjem izvansudske nagodbe sklopljene između tuženika kao najmodavca te tužitelja i Dragice Tironi kao bivših najmodavaca od 23. siječnja 2012. (list 39-40 spisa) utvrđeno je da je u istoj navedeno da tužitelj do sada nije izvršio uplatu ostatka dugovanja kako je bilo usuglašeno prethodnom nagodbom. U nagodbi je navedeno da bivši najmoprimac duguje iznos od 12.627,10 kn potvrđen nagodbom od 11. siječnja 2012. uvećan za naknadu za korištenje nekretnine do 23. siječnja 2012. u iznosu od 1.332,00 kn, troškove pravnog postupka u iznosu od 4.950,00 kn i

troškove dostave dokumentacije posebnom kurirskom službom u iznosu od 2.500,00 kn odnosno 21.409,10 kn koje se bivši najmoprimac obvezuje podmiriti u roku od dva dana.

15. Čitanjem ugovora o najmu koji je sklopljen između parničnih stranaka i Dragice Tironi 23. siječnja 2012. (list 504-505 spisa) utvrđeno je da je za predmetnu nekretninu sklopljen ugovor o najmu na mjesec dana s mogućnošću produljenja te da naknada za najam iznosi 3.330,00 kn.

16. Čitanjem zk izvotka (list 14 spisa) utvrđeno je da je kao vlasnik predmetne nekretnine upisan pravni prednik tuženika te da je na predmetnoj nekretnini na temelju rješenja Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj Kir-US-232/12 od 8. lipnja 2012. zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja.

17. Iz iskaza tužitelja na ročištu 12. veljače 2015. i 2. ožujka 2022. (list 60-63 spisa te 644-645 spisa) proizlazi da se sve što je vezano uz predmet ovog spora događalo nakon što je izašao iz komune, da se tek privikavao na "vanjski" život i da ga je majka pokušavala zaštititi od stresnih situacija. Zbog njegove narkomanske prošlosti nastali su dugovi zbog kojih su mu kamatari kucali na vrata, a njegova majka Dragica Tironi imala je financijske probleme i zbog njezinog brata koji je bio zadužen kod kamatara zbog kocke. 2010. godine zamolila ga je da za nju podigne kredit na što je pristao, zajedno su otišli u ured firme Mundus Maksimus i tamo je potpisao ugovor o kreditu kojim je za majku preuzeo kredit u iznosu od 165.000,00 kn. Mjesečna rata iznosila je 2.200,00 kn no za slučaj kašnjenja visina rate bi se drastično povećavala tako da je u jednom trenutku dosegla i iznos od 4.990,00 kn zbog svega par dana kašnjenja. Zatim mu je majka rekla da je našla drugu firmu, ovdje tuženika, koja je nudila mogućnost zatvaranja tog kredita. Opet nije ništa previše ispitivao majku nego su otišli u ured tuženika u Vlačku ulicu te je u nazočnosti dvojice muškaraca, jednog porijeklom Meksikanca, a drugog imena Igor, došlo do potpisa ugovora o kupoprodaji i ugovora o najmu. Sve se odvijalo vrlo brzo, gotovo u 3 minute i ti su muškarci rekli da znaju firmu Mundus Maksimus i da će oni zatvoriti taj kredit. Potpis su ovjerali kod javnog bilježnika no u trenutku potpisa niti prije potpisa uopće te ugovore nije pročitao, niti ih je fizički imao u svojim rukama, već ih je pročitao tek naknadno kada mu ih je Igor donio u restoran u kojem je tada radio i to na inzistiranje njegove majke. Vezano za izvansudske nagodbe naveo je da se radilo o dodatnim ugovorima koji su sklapani s tuženikom za slučaj kašnjenja sa otplatom mjesečne rate. Tako je izvansudsku nagodbu sa Perfomansom d.o.o. potpisao praktički isto bez čitanja, jer se radilo o situaciji "uzmi ili ostavi". Spomenuti Igor uvijek je donosio te ugovore. Tužitelj je nadalje iskazao da je prilikom sklapanja predmetnog ugovora o kupoprodaji na ruke primio 25.000,00 kn od kojih je trebalo podmiriti trošak procjene vrijednosti nekretnine, trošak javnog bilježnika i platiti određenu proviziju jer je tuženik omogućavao bolju kamatu, a iznos od 104.000,00 kn išao je za zatvaranje ranijeg kredita prema Mundusu Maximusu d.o.o. Prije potpisivanja predmetnog ugovora, a kada je majka došla do tuženika i saznala da on nudi bolje kamate, u stan je došao jedan mladi gospodin koji je fotografirao stan i to je bila ta procjena nekretnine o kojoj je govorio i čiji je trošak morao podmiriti. S obzirom da je imao stan u vlasništvu majka ga je tražila da garantira s tim stanom i da potpiše neke ugovore. Iskazao je da ga nitko nije fizički priječio da pročita ugovor prije potpisivanja nego se radilo o psihološkom momentu i nalazili su se u situaciji da ili potpišu taj ugovor ili gube zadnju priliku da zatvorimo taj ugovor. Ne sjeća se da li



je zaprimio rješenje zemljišnoknjižnog odjela o uknjižbi prava vlasništva u korist tuženika no u kasnijem tijeku događaja, a ne znam da li je to bilo već nakon što je sve prijavljeno Uskoku, saznao sam da su se oni uknjižili kao vlasnici. Kada je konačno dobio na uvid ugovor o kupoprodaji 6 do 10 mjeseci nakon sklapanja ugovora vidio je da je zapravo prodao nekretninu i da to nije ugovor o kreditu, pitao je Igora što je sad to i rekao da je to suprotno onome što su se dogovorili jer je samo trebalo staviti hipoteku na njegovu nekretninu. Iskazao je da se radilo o situaciji u kojoj je ušao u ured tuženika, osoba koja ga je dočekala rekla mu je da oni sve to znaju, da je sve riješeno i neka potpiše, pred njega je stavljen ugovor i vrtile su se stranice, a on je samo potpisivao.

18. Svjedokinja Dragica Tironi na ročištu održanom 10. lipnja 2015. (list 305-308 spisa) i 6. listopada 2022. (list 650-651 spisa) iskazala je da je s društvom Mundus Maksimus 2010. godine zajedno s tužiteljem sklopila ugovor o zajmu koji je uključivao i stavljanje hipoteke na stan i da su kasnije taj ugovor zatvarali sa sklapanjem novog ugovora sa društvom Nova Karaka d.o.o. koji je trebao imati iste uvjete kao i prijašnji ugovor osim što je trebao prolongirati rok vraćanja zajma. Dakle, prošli su kroz istu proceduru kao i prilikom sklapanja ovog ugovora što znači da su ponovno stavili zamolbu za zajam, da je ponovno došao procjenitelj, a nakon što su kroz telefonske razgovore dogovorili sve uvjete dobili su termin kada se trebaju javiti u prostorije tuženika. Sjeli su u kancelariju, čovjek imena Ivan je ponovno ispričao i ponovio sve dogovorene uvjete na što su pristali i onda je stavio ugovore ispred njih i listao stranice istovremeno im objašnjavajući što piše na svakoj od tih stranica odnosno u člancima ugovora. Sadržaj ugovora nisu čitali. Nakon što su sve to potpisali i parafirali otišli su kod javnog bilježnika kojeg nisu vidjeli već su se samo upisali u knjigu i platili potrebne pristojbe. Nitko im nije dao taj ugovor nakon što su ga potpisali u kancelariji tuženika, a poslije javnog bilježnika u fasciklu im je stavljen samo ugovor o najmu, na što posebno nisu obraćali pažnju jer su se žurili. Nakon toga su u više navrata tražili od tuženika da im da primjerak ugovora o zajmu, a osoba s kojom smo uspostavili kontakt stalno je govorila da su ugovori u sefu, da je osoba zadužena za naš ugovor na godišnjem, da je ladica zaključana i slično. Nakon negdje par mjeseci gospodin Igor je sinu dostavio ugovor na njegovo radno mjesto. Sin to nije pogledao istog trenutka već tek kada se nakon posla uputio kući i tada je vidio da se ne radi o ugovor o zajmu već o ugovoru o kupoprodaji. Ističe da njezina namjera i njezinog sina niti u jednom trenutku nije bila da sa tuženikom zakluče ugovor o kupoprodaji stana već je namjera bila da se sklopi ugovor o zajmu te da se stavi hipoteka na stan. Također je iskazala da o kupoprodaji uopće nije bilo govora, a da su htjeli prodati stan da bi ga prodali po puno većoj cijeni.

19. Svjedok Igor Matušić uskratio je odgovor na sva pitanja vezano za njegov odnos s tuženikom jer se protiv njega vodi kazneni postupak pred Županijskim sudom u Zagrebu. Odgovorio je da poznaje tužitelja i njegovu majku Dragicu Tironi i da je s njima kontaktirao vezano za njihov odnos sa tuženikom, ali je u tom pravcu uskratio odgovor na daljnja pitanja.

20. Svjedokinja Sandra Brundić u svom je iskazu na ročištu 15. rujna 2016. (list 530-532 spisa) navela da tužitelja ne poznaje i da nije sudjelovala u bilo kakvim pravnim poslovima s njim. Čula je za njegovo ime i prezime, ali on nije bio osobno njezina stranka. Pojasnila je da je navedena organizacija za kreditiranja radila sa

strankama na način da je sklapala ugovor o zajmu sa založnim pravom, a ugovori o kupoprodaji i ugovori o najmu sklapali su se nakon što je već otišla iz firme.

21. Svjedok Kristijan Kawolsky u svom je iskazu na ročištu 20. studenog 2017. (list 557-559 spisa) naveo da ne poznaje tužitelja. Radio je u društvu Ekonomska analiza d.o.o. koje je na neki način bilo povezano s tuženikom, tj. pripadali su istoj grupaciji društava. Njegovo društvo bavilo se kupoprodajom nekretnina, no nije se radilo o klasičnoj kupoprodaji već se zapravo kupovao dug. Poslovanje se odvijalo zapravo na način da je osoba bila dužna jednoj firmi određen iznos koja firma je onda svoje potraživanje prodala drugoj firmi često iz grupacije, koja je onda isplatila eventualno daljnji iznos i produžila rok otplate duga. Nikada nije surađivao s tuženikom.

22. Čitanjem presude na temelju sporazuma stranaka Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj KOV-US-35/14 od 25. travnja 2014. koja je postala pravomoćna i izvršna 2. lipnja 2014. (list 322-327 spisa), presude na temelju sporazuma stranaka Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj KOV-US-36/14 od 25. travnja 2014. koja je postala pravomoćna i izvršna 17. lipnja 2014. (list 328-335 spisa), presude na temelju sporazuma stranaka Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj KOV-US-36/14 od 25. travnja 2014. koja je postala pravomoćna i izvršna 17. lipnja 2014. (list 328-335 spisa), presude na temelju sporazuma stranaka Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj KOV-US-38/14 od 29. travnja 2014. koja je postala pravomoćna i izvršna 9. lipnja 2014. (list 336-342 spisa), presude na temelju sporazuma stranaka Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj KOV-US-52/14 od 10. lipnja 2014. koja je postala pravomoćna i izvršna 25. srpnja 2014. (list 343-349 spisa), presude na temelju sporazuma stranaka Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj KOV-US-36/15 od 30. rujna 2015. koja je postala pravomoćna i izvršna 30. rujna 2014. (list 350-355 spisa) utvrđeno je da su Kristijan Kowalsky, Mario Kožar, Sandra Brundić, Zvezdan Malenica, Dario Mitrović, Adin Handžić, i Ivana Ćurić krivi da su se u razdoblju od početka 2007. do 17. svibnja 2012. na području Republike Hrvatske zajedno s, između ostalog Ninom Bevcom, u cilju sklapanja što većeg broja ugovora pod lihvarskim uvjetima i tako pribavljanja protupravne imovinske koristi na štetu većeg broja građana Republike Hrvatske povezali u zajedničko djelovanje s podijeljenim ulogama prilikom davanja zajmova zainteresiranim osobama uz ugovaranje nerazmjerne koristi iskorištavanjem njihovih teških životnih i materijalnih prilika pri čemu je ugovaran povrat zajma na način da su upisanim ugovorima navedeni iznosi zajma koji su bili znatno veći od iznosa danog zajma te su ugovorene i obračunate kamate na iznos ugovorenih, a ne stvarno plaćenih iznosa, a i ugovarane su novčane kazne za odstupanje od dogovorene dinamike povrata zajma, uz osiguranje povrata zajma između ostalog prijenosom vlasništva nekretnine veće vrijednosti od stvarno danih zajmova u koju svrhu su radi prikrivanja stvarne naravi pravnog posla koristili osnovana trgovačka društva i to, između ostalih, Kaligrafija d.o.o., Mundus Maximus d.o.o., Nova karaka d.o.o., Perfomansa d.o.o., Usavršavanje d.o.o. i poslovnice označene kao "kreditni uredi" pa su u okviru realizacije plana određivali uvjete pod kojima je nuđeno sklapanje ugovora o zajmu koji su bili osigurani vozilima, te su odobravali sklapanje istih i manjih zajmova koji nisu bili osigurani sredstvima osiguranja, Emir Isaković do sredine 2008. pronalazio lokacije za djelovanje kreditnih ureda i opremao ih te neposredno dostavljao novac kreditnim uredima i preuzimao novac i dokumentaciju uz njih, kao i transferirao novac prema planu i dogovoru nakon čega su obavljanje

istih poslova preuzeli Igor Matušić i Nino Bevc, nakon čega su obavljanje tih poslova preuzeli Zvezdan Malenica i Marijo Kožar, a Enis Almašta, Rajana Jambres od 2009., Dario Preskrat, Zvezdan Malenica, Dario Mitrović od 2011., Marijo Kožar od studenog 2011., Andro Kumarić i Sandra Brundić do 2009. nudili strankama sklapanje ugovora o zajmu čiji je povrat bio osiguravan nekretninama, sačinjavali tekstove ugovora o zajmu i dogovarali sa zajmoprimcima njihovo potpisivanje te predavali strankama novac na ime zajma sklopljenog pod lihvarskim uvjetima nakon čega su Nikola Đukić, Igor Matušić, Adin Handić, Zoran Obradović i Nino Bevc od zajmoprimaca zahtijevali sklapanje daljnjih ugovora koji su glasili na veće iznose bez stvarnog daljnjeg davanja novca u navedenim iznosima uz osiguranje povrata dodatnom imovinom, a sve kako bi stvorili što veći iznos duga, na što su zajmoprimci pristajali zbog prijetnje aktiviranja već nerazmjerno dogovorenih sredstava osiguranja pa su tako između ostalog s tužiteljem i Dragicom Tironi u više navrata sklopili ugovore o zajmu kojima su im stvarno pozajmili sveukupno 89.500,00 kn, a temeljem kojih ugovora su od njih pribavili novac i drugu imovinu u iznosu od najmanje 520.673,21 kn čime su ih oštetili za najmanje 393.716,30 kn za koji iznos su se okoristili, dakle organizirali su grupu ljudi i na opisani način povezali u zajedničko djelovanje tri ili više osoba koja ima za cilj počinjenje kaznenih djela te iskorišćujući nuždu druge osobe primili od nje ili s njom ugovorili za sebe i drugoga imovinsku korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što je dali i bavili se davanjem zajmova uz ugovaranje nerazmjerne imovinske koristi pa su time počinili kaznena djela protiv imovine lihvarskim ugovorom.

23.1. Analizirajući i međusobno povezujući naprijed navedene dokaze sud nalazi nedvojbenim da je prilikom sklapanja spornog ugovora o kupoprodaji došlo do nesklada između volje i očitovanja i da se radi o simuliranom pravnom poslu.

23.2. Naime, s obzirom na sadržaj pravomoćnih osuđujućih kaznenih presuda navedenih u toč. 22. obrazloženja, s kojima je ovaj sud vezan, sud nalazi utvrđenim da su ugovori o zajmu koji su sklapani s tužiteljem i njegovom majkom Dragicom Tironi, zelenaški ugovori. Jednako tako, sud nalazi utvrđenim da su pravomoćno osuđene osobe navedene u toč. 22. obrazloženja radi prikrivanja stvarne naravi pravnih poslova (u cilju sklapanja što većeg broja ugovora pod lihvarskim uvjetima i tako pribavljanja protupravne imovinske koristi na štetu većeg broja građana Republike Hrvatske uz ugovaranje nerazmjerne koristi iskorištavanjem njihovih teških životnih i materijalnih prilika) koristili osnovana trgovačka društva i to, između ostalih, Mundus Maximus d.o.o., Nova Karaka d.o.o., Perfomansa d.o.o., i poslovnice označene kao "kreditni uredi". Upravo s tim društvima su tužitelj i njegova majka Dragica Tironi bili u ugovornom odnosu zajma.

23.3. Povezujući iskaz tužitelja i Dragice Tironi s potvrdom o prijevremeno otplaćenom dugu Mundusu Maximusu d.o.o. u iznosu od 109.990,00 kn i to baš 14. srpnja 2011. (kada je sklopljen sporni ugovor o kupoprodaji) sud nalazi utvrđenim da je prvo sklopljen ugovor o zajmu s tim trgovačkim društvom, a kad je došlo do poteškoćama u otplati rata ponuđeno im je reprogramiranje kredita (na način da se ugovara duže vrijeme vraćanja zajma) i da je tako došlo do sklapanja spornog ugovora o kupoprodaji s tuženikom čime je zatvoren dug prema Mundusu Maximusu d.o.o. Iz naprijed navedene kaznene presude nedvojbeno proizlazi da su tuženik i Mundus Maximus d.o.o. međusobno povezana trgovačka društva jer su osnovana u cilju prikrivanja stvarne naravi lihvarskih zajmova te su korištena radi sklapanja što većeg broja ugovora pod lihvarskim uvjetima i tako pribavljanja protupravne

imovinske koristi na štetu većeg broja građana Republike Hrvatske uz ugovaranje nerazmjerne koristi iskorištavanjem njihovih teških životnih i materijalnih prilika.

23.4. U kupoprodajnom ugovoru navedeno je da kupoprodajna cijena iznosi 300.000,00 kn, a radi se o stanu u Zagrebu površine 56,76 čm, što znači da cijena cca 700 eura po m<sup>2</sup>, a radi se o stanu u dobrom stanju i u dobroj zgradi (kako to proizlazi iz dokumentacije koju je dostavio sam tuženik u spis, list 543-545 spisa). Iz navedenog nedvojbeno proizlazi da bi ta kupoprodajna cijena bila značajno ispod tržišne. Nema apsolutno nikakve životne niti ekonomske logike da bi tužitelj prodao svoj stan tuženiku po cijeni značajno nižoj od tržišne, a potom istovremeno sklopio ugovor o najmu tog istog stana s tuženikom uz izrazito visoku mjesečnu najamninu od 3.990,00 kn (cca 530 eura mjesečno). Krajnje je neživotna i neuvjerljiva tvrdnja tuženika da tužitelj nije imao drugu nekretninu pogodnu za stanovanje pa da je od tuženika tražio da mu je iznajmi dok mu se ne otvori neka druga mogućnost za stanovanje. Naime, za najamninu u iznosu od 3.990,00 kn tužitelj je zasigurno mogao sebi iznajmiti drugu nekretninu pogodnu za stanovanje. Nadalje, vrlo je znakovito da je ugovor o najmu koji je sklopljen istog dana kad i kupoprodajni ugovor sklopljen na razdoblje od, ni više ni manje, nego 129 mjeseci (10 godina i 9 mjeseci). Neminovno se postavlja pitanje zašto bi itko sklopio ugovor o najmu baš na to vrijeme. Naime, ako se ne radi o kratkoročnom najmu, tada se uobičajeno sklapa ugovor na neodređeno vrijeme, a ako se već sklapa na duže vremensko razdoblje tada se ugovori sklapaju na pune godine.

23.5. Sa svime navedenim treba povezati činjenicu da je tužitelj potpisao tuženiku izjave od 14. srpnja 2011. (list 31 spisa), u kojoj između ostalog proizlazi da je sposoban podmiriti "ratu po ugovoru" o najmu i da se odriče zahtjeva za poništenjem ugovora s davateljem najma nakon što je dobio "iznos zatraženog najma". Ovdje se postavlja pitanje kakav je to "iznos zatraženog najma" mogao dobiti tužitelj, ako ugovorom o najmu tuženik daje u najam nekretninu i kakvu bi to "ratu po ugovoru" on kao najmoprimateelj trebao plaćati. Najamnina i rata su dva različita pojma koja netko i može pomiješati, ali kada se to poveže sa činjenicom da je u istom dokumentu navedeno da se tužitelj odriče zahtjeva za poništenjem ugovora s davateljem najma nakon što je dobio "iznos zatraženog najma" očito je da se tu ne radi o nevinoj pogrešci u terminologiji, nego o pravnički loše sročenom dokumentu koji nenamjerno otkriva da stvarni ugovor koji je sklopljen nije ugovor o najmu nego nešto posve drugo.

23.6. Nadalje, iz naprijed spomenute kaznene presude nedvojbeno proizlazi da je s tuženikom i Mundusom Maximusom d.o.o. povezano i trgovačko društvo Performansa d.o.o. s kojim je tužitelj sklopio izvansudsku nagodbu od 8. studenog 2011. (pobliže opisana u toč. 11. obrazloženja). Posve je neživotno i neuvjerljivo da je Performansa d.o.o. na zahtjev tužitelja pronašao investitora (tuženika) koji je od tužitelja kupio predmetnu nekretninu za 300.000,00 kn. Naime, tužitelj bi za tu cijenu mogao prodati nekretninu kome god želi u najkraćem mogućem roku, a je nelogično da bi za uslugu posredovanja platio Performansi d.o.o. proviziju od 75.000,00 kn (25% od postignute kupoprodajne cijene). U toj se nagodbi spominje i pomoć kod "povratnog otkupa" te da je Performansa d.o.o. ishodio poseban dogovor s tuženikom i sadašnjim vlasnikom predmetne nekretnine kojim je tužitelju omogućeno da ugovorom o dugoročnom korištenju nekretnine, odnosno ugovorom o najmu na razdoblje od 129 mjeseci u slučaju redovitog plaćanja rata najma otkupi nekretninu od sadašnjeg vlasnika. Po stavu ovog suda i ovo ukazuje na to da nije postojala namjera tuženika da kupi predmetnu nekretninu i bude njezin vlasnik, nego je ista predstavljala sredstvo osiguranja zajma koji zajam prikriva simulirani ugovor o najmu.

23.7. Slijedom svega navedenog ovaj sud nalazi utvrđenim da cilj pobijanog ugovora o kupoprodaji i s njim povezanog ugovora o najmu nije bio kupoprodaja niti najam stana, nego je svrha bila da tuženik od tužitelja naplati tražbinu po osnovi ugovora o zajmu. Stoga je po ocjeni ovog suda ugovor o kupoprodaji simulirani pravni posao u smislu odredbe čl. 285. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (NN 38/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 29/18, dalje ZOO). Po ocjeni ovog suda, kod parničnih stranaka je došlo do svjesnog nesklada između volje i očitovanja prilikom sklapanja spornog ugovora.

24. Naime, sud nije prihvatio iskaz tužitelja i Dragice Tironi u dijelu iz kojeg bi proizlazilo da nisu uopće znali da tužitelj potpisuje ugovor o kupoprodaji, a oni oboje ugovor o najmu. Naime, neživotno je da niti jedno od njih dvoje ne bi barem letimično pogledao kako se zove dokument koji se potpisuje. Nadalje, njima je prema vlastitom iskazu nakon sklapanja spornog ugovora ostao na raspolaganju ugovor o najmu. Nije životno da se oni ne bi zapitali čemu ugovor o najmu stana, ako nije sklopljen ugovor o kupoprodaji i ako vlasništvo nekretnine nije preneseno na tuženika. Osim toga, s obzirom da je tuženik upisao pravo vlasništva u zemljišnu knjigu, rješenje o uknjižbi je moralo biti dostavljeno tužitelju. Nije logično da tužitelj ne bi reagirao na takav upis da nije znao da potpisuje ugovor o kupoprodaji. U preostalom dijelu sud je njihove iskaze prihvatio kao istinite jer su životni, uvjerljivi, međusobno u bitnom suglasni te se mogu dovesti u vezu s pisanom dokumentacijom koja se nalazi u spisu.

25. Sud nije posebno cijenio iskaze saslušanih svjedoka jer oni nisu iskazivali na okolnost pravnog odnosa parničnih stranaka. Sud je odustao od izvođenja dokaza saslušanjem svjedoka Marija Šipeka. Po ocjeni ovog suda na temelju do sada izvedenih dokaza moguće je pouzdano i potpuno utvrditi relevantne činjenice za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari pa je izvođenje daljnjih dokaza nesvrsishodno i neekonomično. Osim toga, kriminalna uloga tog svjedoka u čitavoj ovoj aferi, koji je pravomoćno osuđen naprijed spomenutom kaznenom presudom, jest nedvojbeno upravo onakva kako je opisana u toč. 22. obrazloženja.

26. Također treba napomenuti da se zakonski zastupnik tuženika odrekao prava na svoje saslušanje.

27. Kako je sporni ugovor o kupoprodaji prividan ugovor, takav ugovor nema učinka prema ugovornim stranama (čl. 285. st. 1. ZOO). Posljedica prividnog ugovora nije njegova ništetnost - već to da među ugovornim stranaka prividan ugovor nema učinaka. On je pravno nepostojeći pravni posao. Naime, prema odredbi čl. 247. ZOO ugovor je sklopljen kad su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora. Kako između parničnih stranaka kao ugovornih stranaka spornog ugovora nije postignuta suglasnost volja za sklapanje ugovora u sadržaju koji bi se u ičemu ostvarivao (stranke nisu htjele i ne žele takav ugovor već "nešto drugo" što tome ugovoru ne odgovara) i kod njega u odnosu na postignuti sadržaj nedostaje bilo kakva osnova i cilj obvezivanja. Takav ugovor, jer kao pravno nepostojeći nema učinaka među strankama, ne može biti protivan Ustavu RH, prisilnim propisima te moralu društva pa slijedom toga niti ništetan u smislu odredbe čl. 322. st. 1. ZOO-a. Stoga je odbijen tužbeni zahtjev za utvrđenje ništetnosti spornog ugovora i s tim u vezi uspostavi ranijeg z.k. stanja, dok je prihvaćen eventualno kumulirani tužbeni zahtjev za utvrđenje da je sporni ugovor nepostojeći i da ne proizvodi pravne učinke.

Ovakvo pravno shvaćanje izraženo je u presudi Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Rev3586/2018-4 od 21. siječnja 2020.

28. Tuženik ne tvrdi niti dokazuje postojanje valjanog disimuliranog pravnog posla koji bi bio temelj uknjižbe prava vlasništva tuženika na predmetnoj nekretnini. Stoga je prihvaćen tužbeni zahtjev da se naloži uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe nepostojećeg ugovora o kupoprodaji u zemljišnim knjigama.

29. Odluka o parničnim troškovima temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP te čl. 155. ZPP, odredbama važeće Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, vrijednosti predmeta spora (300.000,00 kn) te priloženom troškovniku. Po stavu ovog suda tužitelj je u cijelosti uspio u parnici jer vezano uz tužbeni i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev nisu izvođeni različiti dokazi, a sadržajno su toliko bliski da se suštinski radi o formalnoj razlici između njih.

30. Tako je tužitelju priznat trošak sastava tužbe u iznosu od 500 bodova (Tbr. 7/1), trošak sastava četiri obrazložena podneska za svaki po 500 bodova (Tbr. 8/1), trošak pristupa na ročišta održana 07.05.2014., 12.02.2015., 10.06.2015., 19.11.2015., 17.02.2016., 15.09.2016., 20.11.2017., 18.06.2020., 02.03.2022. i 06.10.2022. za svako po 500 bodova (Tbr. 9/1), trošak pristupa na ročišta 16.10.2014., 12.09.2018. i 24.11.2021. za svako po 50 bodova (Tbr. 9/5), trošak sastava podnesaka od 08.05.2014., 29.09.2016., 01.08.2018. i 15.05.2019. za svako po 50 bodova (Tbr. 8/3). Navedeno sveukupno iznosi 7850 bodova što pomnoženo sa zatraženom vrijednošću boda u iznosu od 10 kn te uvećano za 25% na ime PDV iznosi 98.125,00 kn. Tužitelju je priznat i trošak fotokopiranja kaznene presude u iznosu od 404,00 kn te trošak pristojbe na presudu u iznosu od 1.675,00 kn. Navedeno sveukupno iznosi 100.204,00 kn. Dosuđene su mu i zakonske zatezne kamate od presuđenja do isplate.

31. Tužitelju nije priznat trošak sastava obrazloženih podnesaka preko četiri za koje mu je trošak priznat (Tbr. 8/1), kao niti trošak pristupa na ročište 10.06.2014. jer tako ročište nije održano. Nije mu priznat niti trošak sudske pristojbe na tužbu jer istu nije platio, a u međuvremenu je obveza plaćanja iste zastarjela.

U Zagrebu 17. studenog 2022.

Sutkinja  
Marija Šipek

Uputa o pravnom lijeku

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku 15 dana od dana dostave presude. Žalba se podnosi ovom sudu pisanim putem u 4 primjerka, a o istoj odlučuje nadležan županijski sud.

Broj zapisa: **eb314-fd837**

Kontrolni broj: **0de68-41c8d-e3b71**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Marija Šipek, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI 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, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.