



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj 59 P-2953/2017-69

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

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sutkinji toga suda Gorani Žurić Juretić, u pravnoj stvari tužitelja Ivice Štoka iz Zagreba, Štoki 20, OIB: 44418861862, kojeg zastupa punomoćnik Joško Biliškov, odvjetnik u Zagrebu, protiv 1. tuženika Nikole Perice iz Zagreba, Remetinečka cesta 9c, OIB: 13032287586, kojeg zastupa punomoćnik Matija Dorić, odvjetnik u Zagrebu, 2. tuženika Stečajne mase iza AGRAM GRADNJE d.o.o. u stečaju, Zagreb, Britanski trg 10, OIB: 56696656945, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Anamaria Ivanković, i 3. tuženika Zagrebačka banka d.d., Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, OIB: 92963223473, kojeg zastupa punomoćnica Dora Hanžeković Žuža, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Hanžeković & partneri iz Zagreba, uz sudjelovanje umješača na strani tužitelja Smoal d.o.o., Kupari 4, Kupari, OIB: 31221603480, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Grgić, odvjetnik u Zagrebu, radi utvrđenja ništetnosti, uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja i brisanja zemljišnoknjižnog upisa, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 25. ožujka 2021. u prisutnosti punomoćnika tužitelja Joška Biliškova odvjetnika, punomoćnika 1. tuženika Matije Dorića, odvjetnika, stečajne upraviteljice 2. tuženika Anamarie Ivanković, zamjenika punomoćnice 3. tuženika Ivana Tomovića, odvjetničkog vježbenika i zamjenika punomoćnika umješača Josipa Mihaljevića, odvjetnika, 29. travnja 2021.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se u odnosu na 1. tuženika Nikolu Pericu da su ništavi:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta zaključen 13. lipnja 2003. između tužitelja Ivice Štoka i 1. tuženika Nikole Perice na kojem ugovoru je potpis tužitelja ovjeren 13. lipnja 2003. od strane javnog bilježnika Janka Žitka iz Zagreba, pod brojem OV-6205/2003,
- Aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine zaključen 19. listopada 2005. između tužitelja Ivice Štoka i 1. tuženika Nikole Perice,
- Aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine zaključen 5. studenoga 2005. između tužitelja Ivice Štoka i 1. tuženika Nikole Perice.

II. Utvrđuje se u odnosu na 1. tuženika Nikolu Pericu i 2. tuženika Stečajnu masu iza Agram Gradnje d.o.o. u stečaju da je ništetan Aneks II. (drugi) ugovoru o kupoprodaji nekretnine i tabularna isprava, zaključen 19. lipnja 2008., a koji Aneks II. je potpisan od strane tužitelja Ivice Štoka, 1. tuženika Nikole Perice i prednika 2. tuženika Agram gradnje d.o.o.

III. Utvrđuje se u odnosu na 1. tuženika Nikolu Pericu i 2. tuženika Stečajnu masu iza Agram Gradnje d.o.o. u stečaju da je ništetan Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen 26. travnja 2006. između 1. tuženika Nikole Perice i prednika 2. tuženika Agram gradnje d.o.o. u kojem ugovoru je potpis 1. tuženika Nikole Perice ovjeren od strane javnog bilježnika Damira Andrašića iz Zagreba, dana 26. travnja 2006. pod brojem OV-8768/2006.

IV. Utvrđuje se u odnosu na 2. tuženika Stečajnu masu iza Agram Gradnje d.o.o. u stečaju i 3. tuženika Zagrebačku banku d.d. da je ništetan Ugovor o založnom pravu zaključen 21. studenoga 2006. između prednika 2. tuženika Agram gradnje d.o.o. i 3. tuženika Zagrebačke banke d.d. koji ugovor je solemniziran 22. studenoga 2006. od strane javnog bilježnika Damira Andrašića iz Zagreba pod brojem OU-536/2006.

V. Nalaže se 1. tuženiku Nikoli Perici i 2. tuženiku Stečajnoj masi iza Agram gradnje d.o.o. u stečaju, u zk.ul.br. 73297 k.o. Šestine na k.č.br. 1936/1 - stambena zgrada Bijenik br. 90 i dvorište, površine 985 m² te u zk.ul.br. 13063 k.o. Šestine, na k.č.br. 1936/2 - voćnjak površine 61 m² i k.č.br. 1936/6 - livada površine 119 m² uspostaviti zemljišnoknjižno stanje kako je bilo prije provedbe ugovora i aneksa koji su navedeni u točkama I., II. i III. izreke ove presude, u roku od 15 dana.

VI. Ima se, u odnosu na 3. tuženika Zagrebačku banku d.d., u zk.ul.br. 73297 k.o. Šestine na k.č.br. 1936/1 - stambena zgrada Bijenik br. 90 i dvorište, površine 985 m², u teretnom listu "C" brisati upis prava zalogu u korist 3. tuženika Zagrebačke banke d.d. koji upis je izvršen temeljem Ugovora o založnom pravu od 21. studenoga 2006. koji je solemniziran 22. studenog 2006. po javnom bilježniku Damiru Andrašiću iz Zagreba, pod brojem OU-536/2006 u roku od 15 dana.

VII. Nalaže se tuženicima naknaditi tužitelju parnični trošak u iznosu od 94.937,50 kn, u roku od 15 dana.

VIII. Nalaže se tuženicima naknaditi umješraču parnični trošak u iznosu od 40.625,00 kn, u roku od 15 dana.

IX. Odbija se kao neosnovan zahtjev 1. tuženika za naknadu parničnog troška u iznosu od 132.500,00 kn.

X. Odbija se kao neosnovan zahtjev 2. tuženika za naknadu parničnog troška u iznosu od 63.750,00 kn.

XI. Odbija se kao neosnovan zahtjev 3. tuženika za naknadu parničnog troška u iznosu od 56.250,00 kn.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi podnesenoj 28. ožujka 2012. navodi da je tužitelj bio zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina kč.br. 1936/1 i kč.br. 1936/2. Kao stvarni posjednik i zemljišnoknjižni vlasnik tužitelj je imao namjeru na navedenim nekretninama izgraditi stambenu zgradu za osobne potrebe. S obzirom na nedostatak novčanih sredstava 13. lipnja 2003. stupio je u ortačku zajednicu s 1.

tuženikom i njegovom suprugom Marijom Perica. U ortačku zajednicu unio je gore opisane nekretnine, a 1. tuženik se obvezao svojim radom i sredstvima na nekretnini tužitelja izgraditi stambenu zgradu te na ime tužitelja prenijeti u vlasništvo jedan stan površine 100 m² te jedno garažno mjesto s ostavom i pripadajućim zemljištem. U svrhu ostvarenja zajedničkog cilja tužitelj i 1. tuženik su 13. lipnja 2003. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta. Navodi kako mu je 1. tuženik rekao kako će radove izvesti svojim osobnim radom i sredstvima i neće mu biti potrebna dodatna financijska podrška u obliku kredita banaka. Navodi kako je 1. tuženik krajem 2005. zamolio tužitelja da učine neke preinake u navedenom Ugovoru, a sve u cilju olakšavanja i ubrzanja postupka za dobivanje dokumentacije za izgradnju zgrade, pa je tako zamolio da u Aneksu koji su zaključili 19. listopada 2005. tužitelj ovlasti 1. tuženika da odmah izvrši upis prava vlasništva predmetnih nekretnina na svoje ime. Prvotuženik je svoj zahtjev objasnio time da će lakše ishoditi potrebnu dokumentaciju ako se predstavlja kao vlasnik nekretnina. Isto dana 1. tuženik je potpisao i izjavu kojom se obvezao tužitelju da će zahtjev za upis prava vlasništva na svoje ime na predmetnim nekretninama podnijeti tek po završetku visoke roh-bau izgrađenosti i etažiranja stana namijenjenog tužitelju, odnosno po ispunjenju obveze iz čl. 3. Ugovora o kupoprodaji nekretnina - zemljišta, a neovisno od Aneksa od 19. listopada 2005. Navodi kako mu se prvotuženik dva tjedna nakon potpisa Aneksa obratio, znajući da je pravno neuka osoba koja je imala potpuno povjerenje u 1. tuženika kao osobu od struke i poslovnog povjerenja, ukazujući da će morati isti Aneks nanovo potpisati radi očitih omaški u pisanju prethodnog Aneksa te je tako potpisan i Aneks 5. studenoga 2005. Međutim, u tom novom Aneksu nije se radilo o ispravku očitih omaški u pisanju već je 1. tuženik imao namjeru obezvrijediti svoju izjavu od 19. listopada 2005. Prvotuženik je 26. travnja 2006. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine s društvom Agram Gradnja d.o.o. koje društvo je zastupano po supruzi 1. tuženika Mariji Perica koja je ujedno i jedini osnivač društva. Navodi da su sve navedene radnje 1. tuženika bile unaprijed predviđene za ishođenje kredita banke i zalaganje predmetnih nekretnina, a čemu se tužitelj od prvog dana ortačke zajednice protivio dok ga je 1. tuženik uvjeravao da kredit nije potreban. Drugotuženik se upisao kao vlasnik nekretnina 20. studenoga 2006., a već sljedećeg dana je potpisao s 3. tuženikom Ugovor o založnom pravu, koji Ugovor je u zemljišnim knjigama proveden već 22. studenoga 2006. Predmetnim Ugovorom o založnom pravu, 3. tuženik je stekao zalog radi osiguranja tražbine po osnovi mjenice po viđenju od 20. studenoga 2006. u iznosu od 4,080.000,00 kn. Nadalje, Ugovorom je utvrđeno da mjenica dospijeva na naplatu danom podnošenja, a najkasnije 20. studenoga 2008. Za zalaganje predmetnih nekretnina tužitelj je saznao primitkom rješenja o ovrsi u predmetu ovog suda poslovni broj Ovr-252/2012. Navodi da je vjerujući 1. tuženiku, 2. tuženiku i Mariji Perici 19. lipnja 2008. potpisao ispravu naslovljenu kao Aneks II. ugovoru o kupoprodaji nekretnine i tabularnu ispravu. Ističe kako su svi ugovori zaključeni između tužitelja i 1. tuženika ništetni, da su ništetni ugovori zaključeni između 1. tuženika i 2. tuženika, a ništetan je i ugovor zaključen između 2. tuženika i 3. tuženika. Naime, iako je 1. tuženik znao da nije u mogućnosti ispuniti dužnu činidbu na ime preuzetih ortačkih obveza, primio je prijenos vlasništva predmetnih nekretnina, a potom sve prenio na drugu osobu te je time postupio protivno načelu savjesnosti i poštenja, načelu zabrane zlouporabe prava, načelu zabrane uzrokovanja štete, načelu dužnosti ispunjenja obveza, a posebice protivno naravi ortačke zajednice. Postupanje 1. tuženika je nemoralno pa su svi pravni poslovi koje je 1. tuženik zaključio s tužiteljem nemoralni, a time i ništetni u smislu odredbe čl. 103. ZOO/91, odnosno 322. ZOO-a. Navodi da cilj zaključenja Ugovora o kupoprodaji

nekretnine od 26. travnja 2006. kao i Ugovora o založnom pravu od 21. studenoga 2006. nije bio ispunjenje ortačkog cilja, nego isključivo zalaganje nekretnina radi ishođenja novčanih sredstava. Stoga su i ti pravni poslovi nemoralni radi čega su ništetni i ne proizvode valjane pravne učinke. Nadalje, ističe da su, a s obzirom da su svi navedeni pravni poslovi ništetni i ne proizvode pravne učinke, 1. i 2. tuženici dužni uspostaviti ranije zemljišnoknjižno stanje, a ima se brisati i upis prava zaloga u korist 3. tuženika, jer nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ih on sam ima. Tijekom postupka ukazuje i na to kako se 3. tuženik ne može pozivati na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige jer je 3. tuženik nesavjesni stjecatelj, budući da je prilikom sklapanja Ugovora o založnom pravu i upisa svog prava u zemljišne knjige postupao protivno načelu savjesnosti i poštenja jer je znao (ili morao znati) o pravu koje tužitelj ima u odnosu na predmetnu nekretninu. Nadalje navodi kako je Ugovor o založnom pravu ništetan i jer je protivan odredbi čl. 86. Zakona o mjenici. Ističe i da je zastupila zastara mjenične tražbine kao glavne tražbine, a time je došlo i do prestanke upisanog založnog prava kao sporedne tražbine. Predlaže donijeti presudu kojom se utvrđuju ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine – zemljišta od 13. lipnja 2003. i njegovi Aneksi, Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 26. travnja 2006. kao i Aneks II. istom od 19. lipnja 2008. te Ugovor o založnom pravu od 21. studenog 2006. te kojom se nalaže uspostava ranije zemljišnoknjižnog stanja kao i brisanje upisa prava zaloga u korist 3. tuženika, uz naknadu parničnog troška.

2. U odgovoru na tužbu 1. i 2. tuženici protive se tužbi i tužbenom zahtjevu tužitelja. Navode kako se ne radi o ortačkoj zajednici već o obveznopravnom odnosu temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine - zemljišta te Aneksa i Aneksa II. navedenog Ugovora. Navedenim Ugovorom tužitelj je 1. tuženiku prodao nekretnine, a 1. tuženik se obvezao platiti kupoprodajnu cijenu u iznosu od 500.000,00 kn i to na način da na nekretnini izgradi stan veličine 100 m² i jedno garažno mjesto s ostavom. Osporavaju da bi 1. tuženik izjavio kako će radove izvršiti bez financije pomoći banke. Ističu kako je obveza 1. tuženika iz Ugovora od 13. lipnja 2003. u potpunosti izvršena. Tužitelju su izgrađeni stan i garaža te je na istima tužitelj upisan kao vlasnik. Navode kako je Aneks ugovora zaključen u svrhu ishođenja lokacijske i građevinske dozvole, a jedini ovlaštenik za ishođenje dozvola mogao je biti isključivo vlasnik nekretnine zbog čega je zaključen Aneks od 5. studenoga 2005. Navode i da je tužitelj dao suglasnost da 1. tuženik može prenijeti svoja prava i obveze na treću osobu i to u Aneksu II. (drugom) od 30. lipnja 2008. Smatraju da je volja stranaka bila upravo izmjena odredbe čl. 3. toč. 6. osnovnog Ugovora. Navode da je tužitelj znao za Ugovor o kupoprodaji od 26. travnja 2006. i istom se nije protivio. Uostalom, upravo na temelju tog Ugovora uknjižio je pravo vlasništva u zemljišnim knjigama. Ugovor o založnom pravu u cijelosti je pravovaljan jer je u vrijeme zaključenja istog vlasnik nekretnina bio 2. tuženik. Isti nije ništetan niti u smislu odredbi Zakona o mjenici. Predlažu odbiti tužbeni zahtjev kao neosnovan, uz naknadu parničnog troška.

3. U odgovoru na tužbu 3. tuženik se u cijelosti protivi tužbi i tužbenom zahtjevu. Navodi da je založno pravo stekao s povjerenjem u zemljišnoknjižno stanje, u dobroj vjeri. Navodi da nije imao razloga ne prihvatiti hipoteku na predmetnoj nekretnini kao valjani instrument osiguranja za plasmane odobrene Agram Gradnji d.o.o. koji je bio zk vlasnik predmetnih nekretnina. Navodi da Ugovor o založnom pravu nije protivan moralu, niti tužitelj iznosi za to konkretne razloge. Isti Ugovor nije protivan ni Ustavu niti zakonu. Navodi i da Ugovor nije protivan čl. 86. Zakona o

mjenici. Smatra da je pogrešno pozivanje tužitelja na odredbe čl. 33. i 78. Zakona o mjenici. Predlaže odbiti tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan, uz naknadu parničnog troška.

4. Rješenjem ovog suda poslovni broj P-2400/2012-25 od 16. veljače 2017. utvrđen je prekid postupka, jer je nad 2. tuženikom otvoren stečajni postupak. Odlučujući o žalbi tužitelja protiv navedenog rješenja, Županijski sud u Šibeniku je rješenjem poslovni broj GŽ-452/2017-2 od 17. svibnja 2017. uvažio žalbu i ukinuo navedeno prvostupanjsko rješenje u odnosu na 1. i 3. tuženika. Rješenjem ovog suda poslovni broj P-2953/2017-50 od 22. listopada 2020. pozvana je stečajna upraviteljica Anamaria Ivanković preuzeti postupak u ovoj pravnoj stvari u ime 2. tuženika Stečajne mase Agram Gradnje d.o.o. u stečaju te je postupak nastavljen.

5. Na ročištu održanom 20. studenoga 2017. Smoal d.o.o. je prijavio svoje miješanje u ovoj pravnoj stvari pa je raspravnim rješenjem od istog dana dopušteno miješanje navedenog društva u ovom parničnom postupku kao umješača na strani tužitelja. Navedeno stoga što je sud ocijenio da Smoal d.o.o. kao kupac jednog od stanova u zgradi izgrađenoj na zemljištu koje je bilo u vlasništvu tužitelja, a koji stan je također opterećen hipotekom upisanom u korist 3. tuženika, ima pravni interes da tužitelj uspije sa svojim zahtjevom, budući da bi u tom slučaju došlo uspostave ranijeg zadržavanja i brisanja upisa založnog prava u korist 3. tuženika na cijeloj nekretnini.

6. U dokaznom postupku sud je izvršio uvid u izvadak iz zemljišne knjige (list 13-25), izvod iz prostornog plana od 14. ožujka 2003. (list 26-31), izvod iz katastarskog plana (list 32-36), izvadak iz sudskog registra (list 37-39), projekt nekretnine (list 41-44), ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta od 13. lipnja 2003. (list 45-49), aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 19. listopada 2005. (list 50-53), izjavu 1. tuženika od 19. listopada 2005. (list 54), aneksu ugovoru o kupoprodaji nekretnine od 5. studenoga 2005. (list 55-57), aneks II. (drugi) ugovor o kupoprodaji nekretnine i tabularna isprava od 18. lipnja 2008. (list 58-62), ugovor o kupoprodaji nekretnine od 26. travnja 2006. (list 63-65), ugovor o založnom pravu od 21. studenoga 2006. (list 66-69), zemljišnoknjižni izvadak (list 97-100), rješenje zemljišnoknjižnog odjela poslovni broj Z-20783/12 od 3. svibnja 2012. (list 124-126), rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-1866/2015 od 5. travnja 2016. (list 154-156), rješenje zemljišnoknjižnog odjela ovog suda poslovni broj Z-51641/12 od 8. studenoga 2012. (list 171), ugovor o kupoprodaji nekretnine od 19. veljače 2009. (list 172-174), zemljišnoknjižni izvadak (list 175), izveden je dokaz saslušanjem tužitelja (list 180-182), 1. tuženika (list 182-187), izvršen je uvid u spis Općinskog suda u Novom Zagrebu poslovni broj Pu Ovr-6362/15, izveden je dokaz saslušanjem svjedoka Zrinke Vukić (list 197-198), Dijane Bačić (list 198-199), Vlaste Štok (198-199), Mirka Bačića (list 199-201), izvršen je uvid u rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-329/19-31 od 9. svibnja 2019. (list 216-217), dopis tužitelja od 26. ožujka 2019. (list 224-225), izvadak iz zemljišne knjige (list 231), dopis tužitelja od 26. ožujka 2019. (list 232-233), izvješće o gospodarskom položaju 2. tuženika od 13. travnja 2019. (list 234-243), rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj St-329/19-34 od 9. svibnja 2019. (list 246-247), povijesni izvadak iz sudskog registra (list 249-251), izvršen je uvid u predmet zemljišnoknjižnog odjela ovog suda poslovni broj Z-75572/06 (list 285-290), prijedlog za uknjižbu založnog

prava (list 299), ugovor o kratkoročnom kreditu od 22. srpnja 2008. (list 300-304), zahtjev za kredit (list 305-308), mjenicu (list 323).

7. Ocjenjujući rezultate svih provedenih dokaza, a sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19 - dalje: ZPP), sud je našao tužbeni zahtjev tužitelja osnovanim.

8. Predmet ovog postupka je zahtjev tužitelja za utvrđenje ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine – zemljišta od 13. lipnja 2003. i pripadajućih Aneksa Ugovoru, Aneksa II. (drugog) Ugovora o kupoprodaji nekretnine i tabularne isprave od 19. lipnja 2008., Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 26. travnja 2006. i Ugovora o založnom pravu od 21. studenog 2006., kao i zahtjev za uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja na predmetnim nekretninama kakvo je bilo prije provedbe navedenih Ugovora i aneksa istima te brisanje upisa prava zaloga u korist 3. tuženika.

9. Uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta od 13. lipnja 2003. (dalje: Ugovor o kupoprodaji nekretnine – zemljišta) utvrđeno je da je isti zaključen između tužitelja kao prodavatelja i 1. tuženika kao kupca, a predmet kupoprodaje je nekretnina u Zagrebu, Bijenik bb, koja se sastoji od zemljišta upisanog u posjedovnom listu 2947 k.o. Mikulići, odnosno upisana u zemljišnim knjigama u zk.ul.br. 3972 k.o. Šestine i to k.č.br. 3264/2 k.o. Mikulići, ukupne površine 1057 m². Ugovorena je kupoprodajna cijena od 500.000,00 kn te je ugovoreno da će kupovninu kupac prodavatelju platiti na način da će za vrijednost kupovnine izgraditi jedan stan veličine 100 m² i jedno garažno mjesto sa ostavom (po sistemu ključ u ruke), s pripadajućim zemljištem. Ugovoreno je i da će stan za prodavatelja kupac izgraditi na k.č.br. 3264/2 k.o. Mikulići. Nadalje je ugovoreno da prodavatelj dozvoljava kupcu da na temelju istog Ugovora ishodi lokacijsku i građevinsku dozvolu na svoje ime i ime prodavatelja te izvrši sve druge poslove vezane za izgradnju objekta. Sve troškove vezane uz izgradnju objekta snosi kupac. Također je ugovoreno da kupac ima pravo uknjižbe prava vlasništva po završetku visoke rohbau izgrađenosti i etažiranju udjela.

10. Aneks Ugovoru o kupoprodaji nekretnine – zemljišta od 19. listopada 2005. (dalje: Aneks ugovoru od 19. listopada 2005.) zaključen je između tužitelja i 1. tuženika, a iz istog proizlazi da stranke preciziraju čl. 1. Ugovora o kupoprodaji nekretnine – zemljišta na način da označavaju da predmet kupoprodaje odgovara zk. čestici 1936/1 oranica kod kuće u Bijeniku površine 132 čhv i dijelu zk. čestice 1936/2 oranica kod kuće u Bijeniku površine 192 čhv, obje upisane u zk.ul. 3972 k.o. Šestine. Također, izmijenjen je čl. 5. Ugovora na način da isti sada glasi: "Prodavatelj dozvoljava kupcu da na temelju ovog ugovora ishodi građevinsku i lokacijsku dozvolu na svoje ime i za svoj račun te da izvrši sve druge poslove vezane uz izgradnju objekta". Člankom 9. navedenog Aneksa izmijenjen je i čl. 15. Ugovora te isti sada glasi: "Prodavatelj izjavljuje da već ovim aneksom i ovom izjavom dozvoljava kupcu da bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja ishodi uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine na svoje ime u zemljišnim i drugim javnim knjigama.

11. Uvidom u Izjavu 1. tuženika od 19. listopada 2005. (dalje: Izjava) utvrđeno je da istom 1. tuženik izjavljuje da će prijedlog za uknjižbu prava vlasništva u

zemljišnim i drugim javnim knjigama na predmetnoj nekretnini, a koju je temeljem Ugovora od 13. lipnja 2003. i Aneksa istom od 19. listopada 2005. kao kupac kupio od tužitelja, podnijeti tek po završetku visoke roh-bau izgrađenosti i etažiranja stana namijenjenog prodavatelju, odnosno po ispunjenju obveza iz čl. 3. Ugovora.

12. Uvidom u Aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine – zemljišta od 5. studenoga 2005. (dalje: Aneks ugovoru od 5. studenog 2005.) utvrđeno je istim izmijenjen čl. 1. ranijeg Aneksa na način da je odredba o izmjeni čl. 5. osnovnog Ugovora stavljena u čl. 2. Aneksa, dok je čl. 9. istog Aneksa ponovo izmijenjen čl. 15. Ugovora na način da isti postaje čl. 16. Ugovora, a ne čl. 17. kako je to bilo naznačeno u Aneksu od 19. listopada 2005.

13. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 26. travnja 2006. (dalje: Ugovor o kupoprodaji nekretnine) zaključen između 1. tuženika i Agram Gradnje d.o.o. utvrđeno je da je predmet navedenog ugovora nekretnina upisana u posjedovnom listu 2947 k.o. Mikulići u površini od 1057 m², koja odgovara z.k. čestici 1936/1 oranica kod kuće u Bijeniku, površine 132 hvati i dijelu z.k. čestice 1936/2 oranica kod kuće u Bijeniku, površine 192 hvati, obje upisane u zk.ul.br. 3972 k.o. Šestine. Odredbom čl. 2. navedenog Ugovora utvrđeno je da je 1. tuženik s tužiteljem zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnine – zemljišta i Aneks ugovoru od 5. studenog 2005. te je temeljem istih stekao u cijelosti pravo vlasništva. Ugovorena je kupoprodajna cijena od 160.000,00 kn. Prvotuzenik kao prodavatelj izričito je dozvolio da na kupca prijeđu i sva ovlaštenja investitora koja proizlaze iz građevinske dozvole od 23. ožujka 2006.

14. Uvidom u Aneks II. (drugi) ugovoru o kupoprodaji nekretnine i tabularnu ispravu od 19. lipnja 2008. (dalje: Aneks II. od 19. lipnja 2008.) utvrđeno je da su isti zaključili tužitelj i Agram Gradnja d.o.o., naznačen kao pravni slijednik 1. tuženika te je isti ujedno i supotpisan od strane 1. tuženika. Navedenim Aneksom II. od 19. lipnja 2008. tužitelj je izričito izjavio da je sukladno odredbi iz čl. 3. st. 6. Ugovora o kupoprodaji nekretnine – zemljišta dao suglasnost da 1. tuženik može prenijeti svoja prava i obveze na treću osobu. Nadalje, stranke su suglasno utvrdile da su Agram Gradnja d.o.o. i 1. tuženik zaključili Ugovor o kupoprodaji nekretnine kao i da je Agram Gradnja d.o.o. steklo sva ovlaštenja investitora koja proizlaze iz građevinske dozvole. Nadalje su ugovorne strane utvrdile da je društvo Agram Gradnja d.o.o. preuzelo sve obveze 1. tuženika prema tužitelju. Odredbom čl. 6. istog Aneksa II. društvo Agram Gradnja d.o.o. ovlastilo je tužitelja da ishodi uknjižbu prava vlasništva i to na posebnim dijelovima - etažama i to 3. etaži 27/1000 dijela, u naravi garaža te 6. etaži 238/1000 dijela u naravi četverosobni stan na 1. katu površine 100,91 m² (clausula intabulandi).

15. Uvidom u Ugovor o založnom pravu od 21. studenoga 2006. (dalje: Ugovor o založnom pravu) utvrđeno je da je isti zaključen između 3. tuženika kao vjerovnika i Agram Gradnje d.o.o. kao dužnika 21. studenoga 2006. Istim ugovorom utvrđeno je da 3. tuženik prema dužniku ima tražbinu po osnovi mjenice po viđenju od 20. studenoga 2006. u iznosu od 4,080.000,00 kn. Tražbina 3. tuženika temeljem navedene mjenice dospijeva danom podnošenja mjenica na naplatu, a najkasnije do 20. studenoga 2008. Radi osiguranja tražbine 3. tuženika prema dužniku, dužnik je založio nekretnine koje su predmet ovog spora, a banka je nekretnine primila u zalog.

16. Uvidom u zk izvadak broj uložka 73297, podložak 6 za kč.br. 1936/1 stambena zgrada Bijenik br. 90 i dvorište površine 985 m² k.o. Šestine, utvrđeno je da je tužitelj upisan kao vlasnik 6. etaže 238/1000 u naravi stan S2 četverosobni stan na 1. katu površine 100,91 m² koji se sastoji od: degažmana, dnevnog boravka s blagovaonicom, kuhinja, dvije kupaonice, tri sobe, garderobe, loggie i balkona, spremište SP3 u podrumu obračunske površine 11,71 m² (stvarna površina 15,61 m²) i vanjsko parkirališno mjesto VPM2 u dvorištu obračunske površine 3,13 m² (stvarna površina 12,50 m²) u planu posebnih dijelova zgrade označenu u tlocrtu 1. kata, podruma i prizemlja žutom bojom. Nadalje je utvrđeno da je upisana zabilježba ovrhe temeljem rješenja o ovrsi ovog suda poslovni broj Ovr-252/2012 od 25. siječnja 2012. Također je utvrđeno da je uknjiženo pravo zaloge na navedenoj nekretnini u iznosu od 4,080.000,00 kn uvećano za kamate, naknade, troškove i ostale uvjete iz ugovora za korist 3. tuženika, a temeljem Ugovora o založnom pravu.

17. Uvidom u zk izvadak broj uložka 73297, podložak 3 za kč.br. 1936/1 stambena zgrada Bijenik br. 90 i dvorište površine 985 m² k.o. Šestine, utvrđeno je da je tužitelj upisan kao vlasnik 3. etaže 27/1000 u naravi stan garaža G3 u prizemlju obračunske površine 10,39 m² (stvarna površina 13,85 m²) i spremište SP4 u prizemlju obračunske površine 2,49 m² (stvarna površina 3,32 m²) u planu posebnih dijelova zgrade označene u tlocrtu prizemlja smeđom bojom. Nadalje je utvrđeno da je upisana zabilježba ovrhe temeljem rješenja o ovrsi ovog suda poslovni broj Ovr-252/2012 od 25. siječnja 2012. Također je utvrđeno da je uknjiženo pravo zaloge na navedenoj nekretnini u iznosu od 4,080.000,00 kn uvećano za kamate, naknade, troškove i ostale uvjete iz ugovora za korist 3. tuženika, a temeljem ugovora o založnom pravu od 21. studenoga 2006.

18. U svom iskazu tužitelj navodi da je dobio parcelu od svojih roditelja i htio je riješiti svoje stambeno pitanje. Ishodio je uvjete gradnje i bila je odobrena izgradnja stambene zgrade s četiri stana. Nije imao financijskih uvjeta pa je tražio investitora te je dao oglas u novine. Na oglas se javio 1. tuženik koji je ponudio šprancirani ugovor koji je prihvatio. Navodi da ga je 1. tuženik prije nego što su sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta odveo u Zaprešić, pokazao mu što je gradio i odveo ga kod projektanta koji je za njega radio. Dogovor je bio da on izgradi stambenu zgradu sa četiri stana, da tužitelju pripadne stan od 100 m² s pripadajućim prostorijama (spremište, parkirno mjesto i garaža), a da 1. tuženiku pripadnu preostala tri stana s pripadajućim prostorima. Odmah nakon sklapanja ugovora 1. tuženik je počeo raščišćavati teren i pripremati ga za gradnju, a čekala se lokacijska dozvola. Radovi su stali upravo zbog toga jer se čekala lokacijska dozvola. Dana 19. listopada 2005. došlo je do sklapanja Aneksa ugovoru. Navodi da mu je 1. tuženik rekao da se tim aneksom suštinski ništa ne mijenja nego da će se na taj način ubrzati postupak ishoda građevinske i lokacijske dozvole. Dogovor je bio da 1. tuženik može ishoditi lokacijsku i građevinsku dozvolu na svoje ime, ali da se ne može u zemljišnoj knjizi upisati kao vlasnik nekretnine i upravo sigurnosti radi istovremeno je 1. tuženik dao Izjavu istog dana kada je sklopljen i Aneks ugovoru od 19. listopada 2005. Nakon toga ponovno mu je pristupio 1. tuženik i rekao da ponovno treba promijeniti redoslijed članaka i tako je došlo do sklapanja Aneksa ugovoru od 05. studenog 2005. Navodi da mu je 1. tuženik tada rekao da dogovor ostaje isti. Navodi da mu je 1. tuženik rekao da je taj Aneks ugovoru od 5. studenog 2005. potreban radi ishoda građevinske i lokacijske dozvole. Navodi da je 1. tuženiku vjerovao i nije sumnjao u to što govori i nije se konzultirao s odvjetnikom. Koliko je njemu poznato 1.

tuženik se nikada nije upisao u zemljišnu knjigu kao vlasnik. Nakon sklapanja Aneksa ugovoru od 5. studenog 2005. ishodio je lokacijsku i građevinsku dozvolu, ali unatoč tome ponovo je stala izgradnja objekta. Nakon toga, s obzirom da je već dosta toga bilo sagrađeno, 1. tuženik mu je rekao da se može pristupiti etažiranju. Objasnio je da to on ne može sam napraviti da to ne može biti na njegovo ime nego da to sve treba biti na Agram gradnju d.o.o., odnosno da sve mora biti na firmu, a ne na njega. Ne zna zašto je to tako, ali mu je 1. tuženik rekao da to jest tako. Nakon toga su se dogovorili da će sve biti na Agram gradnju d.o.o. s time da je to trgovačko društvo prema njemu dužno ispuniti sve obveze koje je preuzeo 1. tuženik. Tako je došlo do sklapanja Aneksa II. od 19. lipnja 2008. U tom Aneksu je navedeno da će se Agram gradnja d.o.o. pridržavati svega onoga što je dogovoreno s 1. tuženikom. Nakon toga je napravljen upis u zemljišnu knjigu i tužitelj je upisan kao vlasnik stana koji mu je trebao pripasti sukladno dogovoru. Nije predavao prijedlog za uknjižbu. To je sve radio pravnik 1. tuženika. Sve od početka ugovornog odnosa, sve je radio odvjetnik 1. tuženika. Nakon što mu je 1. tuženik dao ključ od stana otišao je na gruntovnicu i tada je vidio da je njegova nekretnina opterećena hipotekom. Nikada mu nije s gruntovnice dostavljeno rješenje o upisu prava vlasništva niti o upisu hipoteke. Navodi da je o hipoteci saznao kada je otišao u gruntovnicu provjeriti zemljišno knjižno stanje. Odmah je kontaktirao 1. tuženika i on mu je rekao da će se ta hipoteka izbrisati i da ne mora brinuti. S obzirom da mu je vjerovao, nije ništa poduzimao. Čitavo vrijeme ga je zavlacio, stalno je obećavao da će se to riješiti, ali 2012. došla je ovrha i na njegov stan. Kada je vidio da je određena ovrha otišao je u banku i tamo je kontaktirao sa Zrinkom Vukić koja mu je objasnila da je investitor platio samo jednu ratu kredita i da im se više ne javlja. Navodi da ni na koji način nije bio upoznat s time da je vlasništvo ove nekretnine u zemljišnoj knjizi preneseno na Agram gradnju d.o.o. Stambenu zgradu svojim sredstvima i radom trebao je napraviti Nikola Perica i Agram gradnja d.o.o., a tužitelj je trebao dati zemljište i dobiti nekretninu. Marija Perica, direktorica Agram gradnje d.o.o. je supruga 1. tuženika. Nije bilo niti riječi o tome da 1. tuženik ili Agram gradnja d.o.o. ne bi imali novaca i nikada nije dogovoreno da bi se osnivalo založno pravo na nekretnini. Nikada nije dogovoreno da bi se radi izgradnje dizao kredit. Odmah na početku suradnje Nikola Perica mu je rekao da on ima novaca za izgradnju objekta. Navodi kako se u suprotnom u sve to skupa ne bi upuštao. Nikada ni sa Agram gradnjom d.o.o. ni sa Nikolom Pericom nije bilo riječi o isplati kupoprodajne cijene. Ono što je bio dogovor je da će tužitelj dobiti stan za zemljište koje je dao. Korist koju su Nikola Perica i Agram gradnja d.o.o. trebali steći je kupoprodajna cijena ostvarena prodajom tri stana koji pripadnu njima. Navodi da mu je djelatnica u Zagrebačkoj banci rekla da je Zagrebačka banka vršila pritisak na Nikolu Pericu da vlasništvo ove nekretnine prenese na sebe i da bi tek na temelju toga on mogao dobiti kredit. Nikola Perica i Agram gradnja d.o.o. imali su otvorene račune kod Zagrebačke banke i loše su poslovali prije nego što je njima odobren ovaj kredit. Zato je Zagrebačka banka vršila pritisak na njih da prenesu vlasništvo nekretnine na sebe kako bi dobili kredit. S tužiteljem je u Zagrebačkoj banci tom prilikom bio njegov zet Mirko Bačić. Njegov zet je bio prisutan svim dogovorima s Nikolom Pericom i Agram gradnjom d.o.o., a kad je potpisivan prvi ugovor osim njega bile su prisutne i supruga i kćer Dijana Bačić i supruga Vlasta Štok. Djelatnica Zagrebačke banke mu je rekla da je kredit koji je odobren Agram gradnji d.o.o. otpočetak bio rizičan, dakle i u trenutku dodjele tog kredita. Ne zna što je ortakluk. Nije ispunjena svrha dogovora s 1. tuženikom zbog toga što su nekretnine na kojima je upisan kao vlasnik opterećene založnim pravom.

19. U svom iskazu 1. tuženik navodi da nije točno da je išta napravio suprotno dogovoru s tužiteljem. Isto se odnosi i na Agram gradnju d.o.o. Za apsolutno sve je postojao dogovor i suglasnost tužitelja pa tako i za dizanje hipoteke i zasnivanje založnog prava na svim stanovima u sagrađenoj zgradi. Ne zna gdje je to točno navedeno, ali u nekom od sklopljenih ugovora to jest propisano. Svi ugovori su dostavljeni tužitelju i on ih je po nekoliko dana razmatrao prije nego što ih je potpisao. Uglavnom je sve ugovore dobivao tužiteljev zet i on je taj koji je donosio odluku o tome da se ugovor potpiše. Netočno je da su 1. tuženik i Agram gradnja d.o.o. bili rizičan klijent. Navodi da su uvijek bili uredne platiše ali je do problema s ovim kreditom došlo nakon što mu je za jedan drugi objekt za koji su radili u Šibeniku poništena GUP. Zagrebačka banka je pratila Agram gradnju d.o.o. na dosta objekata i prije nego što se počeo graditi objekt koji je predmet ovog spora. Uvijek je sve bilo u redu i imali su vrlo korektan poslovni odnos. Ono što se trebalo dogoditi je da se hipoteka sa ove nekretnine prenese na objekt u Šibeniku. Zagrebačka banka je trebala pratiti izgradnju tog objekta. No, međutim, kako je GUP poništen, tako nije bilo moguće ishođenje građevinske dozvole za objekt u Šibeniku pa samim time niti prijenosa hipoteke na tu nekretninu. Založno pravo je na ovoj nekretnini osnovano nakon što je objekt doveden u visoki roh-bau. Kredit je podignut radi završetka objekta, odnosno izvođenja završnih radova. Navodi da ne kada se točno Agram gradnja upisala kao vlasnik predmetne nekretnine. Ne zna kada je zasnovano založno pravo na tri stana na koja se upisala Agram gradnja niti kada je upisano založno pravo na nekretnini tužitelja. Navodi da s tužiteljem nije sklopio ugovor o ortakluku nego ugovor o kupoprodaji i pripadajuće anekse. Između njih nikada nije bilo nikakve riječi o ortakluku. Svoje obveze u cijelosti je ispunio i više od toga, jer je predao tužitelju u posjed stan od 100 m², a među njima je usmeni dogovor bio da će stan biti od 80 m². Predao mu je i spremište i garažu. Navodi da su s dva stana već skinuti tereti u zemljišnoj knjizi i radi da se i sa ovoga stana makne hipoteka. Navodi da je smisao poslovnog odnosa s tužiteljem bio taj da tužitelj da svoje zemljište, da 1. tuženik izgradi zgradu sa četiri stana, da jedan stan, garažno mjesto i ostava pripadne tužitelju, a sve ostalo 1. tuženiku. Razgovorima s tužiteljem bio je prisutan njegov zet i sve je ugovore slao zetu tužitelja. Puno puta su pili kavu tužitelj, njegova kćer, njegov zet, njegova supruga i 1. tuženik. Zagrebačka banka nije na 1. tuženika vršila nikakav pritisak. Nikada nije trebao čekati duže od 10 dana za dobivanje kredita. Isto se odnosi i na Agram gradnju d.o.o. Razlog zašto su prava i obveze prenesene na Agram gradnju je bio taj jer je objekt u Šibeniku glasio na Agram gradnju d.o.o. Stoga je Zagrebačka banka radi jednostavnijeg prenošenja hipoteke na objekt u Šibeniku tražila da ovaj projekt s tužiteljem zbog jednostavnosti bude na Agram gradnju d.o.o., a ne na 1. tuženika kao fizičku osobu. Zagrebačka banka je tražila osiguranje kredita hipotekom. U tom smislu bilo je važno da se prijenos vlasništva sa tužitelja na Agram gradnju d.o.o. provede u zemljišnoj knjizi kako bi se kredit Agram gradnje d.o.o. osigurao zasnivanjem založnog prava na predmetnoj nekretnini. Navodi da je umješač Smoal d.o.o. isplatio kupoprodajnu cijenu iz sklopljenih kupoprodajnih ugovora sa Agram gradnjom d.o.o. u velikom dijelu. Ostao je još jedan manji dio nepodmirene cijene, ali s obzirom da se radi o društvu koje se bavi izradom stolarije dogovor je da će se ostatak neisplaćene cijene kompenzirati sa stolarijom Smoal d.o.o. na idućem objektu.

20. U svom iskazu svjedokinja Zrinka Vukić navodi da je zaposlena u Zagrebačkoj banci d.d. Nije sudjelovala u odobravanju spornog kredita, već je na istom radila tek u trenutku kada je isti postao rizičan i kada je došao u Odjel rizika.

Navodi da je s tužiteljem u vezi sa spornim kreditom razgovarala nakon što je ovrha pokrenuta, negdje 2012. i tada mu je rekla da je to rizičan proizvod banke, pri tom misli na stanogradnju, uvijek se radi o velikim iznosima i uvjet za odobravanje takvih kredita je zasnivanje hipoteke. Radi u Odjelu rizika. Kada predmet dođe u njihov odjel poduzimaju potrebne radnje, odnosno daju odvjetnicima nalog da se pokrene ovršni postupak, obavijesti se dužnik o navedenom te se s dužnicima eventualno komunicira oko izvansudskog reguliranja dugovanja. Smatra da kredit ne bi bio odobren da je dužnik u trenutku sklapanja bio rizičan. Ne zna da li je Agram gradnja d.o.o. bila u poslovnom odnosu sa Zagrebačkom bankom prije odobravanja kredita. Ne zna da li je Nikola Perica bio u poslovnom odnosu sa Zagrebačkom bankom. Kada kaže "predmet" misli na dokumentaciju koja je stigla u Odjel rizika, a to su ugovor o kreditu i ugovor o zasnivanju založnog prava. Ne sjeća se da li je imala osobni sastanak s tužiteljem, već misli da je s istim razgovarala telefonskim putem. Vidjela je e-mail, ali nije vidjela odgovor na isti. E-mail je vidjela prije održavanja ročišta, kada se sastala s odvjetnicom koja sjedi u sudnici. Ne može se sjetiti je li kontaktirala tužitelja ili je on kontaktirao nju. Ne sjeća se svih detalja, ali se sjeća tog razgovora s tužiteljem iz razloga što je situacija bila specifična. Situacija je specifična iz razloga što je tužitelj prevaren isto kao i banka. Moguće je da je dala vizitku tužitelju jer je uobičajeno da daje vizitke strankama, ali je jednako tako moguće da je netko drugi dao njenu vizitku. Moguće da je održan sastanak s tužiteljem. Sjeća se sastanka sa gospodinom Pericom i vjeruje da je gospodinu Perici dala svoju vizitku.

21. U svom iskazu svjedokinja Dijana Bačić navodi da je tužitelj, njen otac, dobio zemljište od njegovih roditelja. Htio je napraviti kuću, ali nije imao financijskih sredstava pa je dao oglas da nađe investitora. Na oglas se javio Nikola Perica. Jednom prilikom su Nikola Perica i njegova žena koja je imala firmu Agram gradnja d.o.o. bili kod njih doma i o tome su razgovarali. Nikola Perica ih je vodio pokazati im jedan projekt u Zaprešiću koji je on radio, a išli su još i tužitelj i njezin muž s Nikolom Pericom. Dogovor je bio da će oni dati zemlju, a on njima nakon što se zgrada izgradi stan, garažu i malo okoliša koji tome pripada. Nikola Perica je rekao da može, bio je korektan i normalan. Zgrada je izgrađena 2011., dobili su ključeve i uselili su u stan. Nakon toga je 2012. došla ovrha. Ključeve od stana su dobili 2011., negdje u 10. ili 11. mjesecu. Ne zna je li se u razgovorima s 1. tuženikom spominjalo financiranje izgradnje, ali je gospodin Perica govorio da oni ništa ne brinu da će on to sve riješiti i da sve ima pod kontrolom. Još jednom prilikom su se ona i suprug sastali s gospodinom Pericom u kafiću jer je bila stala gradnja pa su ga pitali ima li kakvih problema, na što je on odgovorio da je sve u redu, da se ne moramo brinuti i dalje smo razgovarali o samom uređenju stana.

22. U svom iskazu svjedokinja Vlasta Štok navodi da je 1. tuženik sa svojom suprugom Marijom došao kod njih i razgovarao je s njenim suprugom. Bila je prisutna, ali je kuhala kavu i nije baš slušala razgovor. Gospodin je rekao da će oni sve urediti da se ne moraju ništa brinuti. Kada su odlazili tužitelj je s njima izašao na dvorište, ne zna što su tom prilikom razgovarali, a kasnije joj je suprug rekao da je to dobar čovjek, da će sve on obaviti. Čovjek je bio uljudan, ne može vjerovati što se sve nakon toga dogodilo. U svim razgovorima sa Nikolom Pericom nije bilo govora niti o kakvom kreditu. Njezin suprug je zaključio ugovor sa gospodinom Pericom, misli da su oko toga išli i kod odvjetnika, ne zna točno kakav je sadržaj tog ugovora, misli da su se oni oko svega sporazumjeli. Zna da je gospodin Perica kasnije bio u kontaktu s djecom, ali o čemu su razgovarali ne zna. Misli da su ključeve od stana

dobili 2012. Kada kaže da je gospodin Perica govorio da će on sve urediti, misli na papire, odnosno on je rekao da će srediti sve papire, odnosno građevinsku dozvolu. Rekao je da ima dosta novaca i da sve može sam urediti. Gospodin Perica nikada nije rekao da se papiri sređuju kako bi se nekretnina mogla založiti. Prije zaprimanja rješenja o ovrsi banka ih nikada nije kontaktirala a u vezi sa predmetnom nekretninom. Ugovor koji je spomenula u svojem iskazu je donio gospodin Perica i on ga je pisao.

23. U svom iskazu svjedok Mirko Bačić navodi kako je njegov tast naslijedio zemlju za koju je bio i emotivno vezan te je odlučio, a i u razgovoru s njim, da riješi stambeno pitanje. Ishođeni su uvjeti gradnje, ali nije bilo financijskih mogućnosti za izgradnju. U Plavom oglasniku su objavili oglas da se nađe investitor. Nudili su ili prodaju nekretnine ili zamjenu za trosobni stan. Na oglas se javio Nikola Perica i najprije su razgovarali telefonski. Dogovorili su sastanak na kojem su bili prisutni tužitelj, punica, supruga, svjedok, gospodin Perica i njegova supruga, a sastanak je bio kod tužitelja doma. Tada su dogovarali što bi se gradilo, odnosno što oni nude. Oni su ponudili da bi izgradili stambenu zgradu u kojoj bi tužitelju pripao stan. Gospodin Perica je poslao šprancu ugovora, oni su to proučili i prihvatili ugovor. Prije toga su s gospodinom Pericom otišli u Zaprešić da im pokaže što je izgradio. Vidjeli su zgradu, a išli su i u projektni ured gdje su razgovarali s projektanticom. Dobili su i neke nacрте i skice kako bi zgrada trebala izgledati. Prvi ugovor potpisan je 2003., nakon čega se pristupilo uređenju zemljišta. Nakon toga se čekala lokacijska i građevinska dozvola pa se malo stalo s radovima. Negdje 2005. pristupilo se sklapanju aneksa ugovora, što je gospodin Perica opravdao time da će se na taj način lakše ishoditi dozvole za početak izgradnje objekta. Nakon toga je krenula izgradnja. Često su se viđali s gospodinom Pericom na kavama, djelovao je kao stručan, govorio je da radi u građevini, bio je galantan, a dogovarali su radove oko uređenja, primjerice keramika, parketi i slični detalji. Navodi da im je 2008. rekao da se sve mora prebaciti na Agram gradnju. To je bilo u fazi pred roh-bau. To je opravdao time da se to mora napraviti kako bi se moglo pristupiti etažiranju zgrade. To je predstavljeno kao finalizacija ugovora, nakon čega će tužitelj biti upisan. Nakon toga je uslijedila finalizacija izgradnje. Kada je tužitelj dobio ključeve 2011., a oni uselili u stan, saznali su za hipoteku. Tužitelj je išao u zemljišne knjige i vidio zabilježbu Zagrebačke banke. Ta informacija je bila šok, taman su se uselili u stan i supruga je bila u visokom stupnju trudnoće. Nakon nekoliko mjeseci uslijedila je i ovrha. Nakon što su saznali za hipoteku kontaktirali su Nikolu Pericu i on im je rekao da ga je banka tražila da se sve prebaci na Agram gradnju, da će on to sve riješiti sa bankom i spominjao je zamjenske hipoteke. Tada je rekao i da hipoteka ne može ići na pojedinačne stanove, već samo na cijelu zgradu. Kada je stigla ovrha išao je s tužiteljem u Zagrebačku banku gdje ih je primila gđa. Zrinka Vukić. Na njezinoj vizitki je pisalo da je ona zadužena za rizična ulaganja. Pitali su ju za ovrhu, a ona je rekla da je Perica neredovit u rješavanju svojih obveza, da je platio samo jednu ratu te da je banka u jednom trenutku čak izgubila kontakt s njim. Bilo je nekog govora oko prebacivanja hipoteke. Navodi da je poslao e-mail banci idućeg dana, s upitom što je potrebno za brisovnicu i obustavu postupka ovrhe, a što ih je gđa. Vukić instruirala. Nije bilo odgovora banke. Navodi da su na tom sastanku s gđom. Vukić istoj davali dokumentaciju, a ona je rekla da banka zna za njih te da ima tu dokumentaciju. Bio je još jedan pokušaj dogovora. Tužitelj, svjedok i još jedna susjeda iz zgrade Petrović Marijana, koja je bila u sličnoj situaciji, išli su kod Marije Perice. Ona je tada rekla da će oni to sve riješiti, da će vidjeti sa odvjetnikom, da sigurno neće doći do deložacije.

To je bilo nekoliko dana nakon što su bili u banci. Poslije toga nije bilo direktnih kontakata sa tuženikom jer su sve prepustili odvjetniku. U vezi s ugovorom iz 2003. najbitnije je bilo da tužitelj daje zemlju i obvezuje se ishoditi dozvole od susjeda, a gospodin Perica kao investitor se obvezuje ishoditi sve dozvole za izgradnju te izgraditi zgradu. Bilo je dogovoreno da je rok za predaju zahtjeva za lokacijsku odmah, a za građevinsku je dogovor bio da se ishodi u roku od godinu dana, no ona je kasnila. Dogovor je bio da je ugovor pravaoaljan kada se preda stan s garažom, ostavom i parkirnim mjestom. Nikada nisu s gospodinom Pericom razgovarali oko financiranja izgradnje zgrade. Nikada nije bilo govora da bi 1. tuženik imao nekih financijskih problema, stekli su dojam da je financijski potkožen i nije bilo govora o tome da bi bio potreban kredit za izgradnju, a taj dojam su stekli jer je 1. tuženik uvijek bio galantan, dolazio je u dobrim autima, spominjao je da radi i druge projekte, da je radio na građevini u Americi, da supruga ima građevinsku firmu, da je upućen u građevinu, da nema financijskih problema te da je građevina njegovo područje djelatnosti. Nikola Perica je zgradu trebao izgraditi svojim vlastitim sredstvima. Dogovor je bio da se stan s garažom i ostalim preda i da to bude bez tereta, odnosno bez ograničenja vlasništva. Gđa. Vukić osobno mu je dala svoju vizitku. Gđa. Vukić je na sastanku prihvatila dokumentaciju koju su joj prezentirali, pri tom misli na ugovor iz 2003. i anekse iz 2005. te je rekla da je banka znala za njih. Rekla je da se čudi kako nisu bili obaviješteni o toj hipoteci prije ovrhe. Navodi da prije nego što su primili rješenje o ovrsi, tužitelj od strane banke nije bio kontaktiran u vezi zalaganja nekretnine ili davanja suglasnosti, ili bilo čega drugoga. Sve ugovore, anekse i izjave sastavljao je Nikola Perica ili njegov odvjetnik. Kada su odlazili kod javnih bilježnika najčešće je išao s tužiteljem, a uvijek su išli kod javnog bilježnika po izboru Nikole Perice. Tu dokumentaciju je na potpis donosio Nikola Perica i nisu pregovarali oko sadržaja. Nikola Perica uvijek je imao obrazloženje zašto je potrebno potpisivati daljnju dokumentaciju, pa je tako prilikom potpisivanja prvog aneksa rekao da je to potrebno zbog administrativnih razloga, odnosno ishođenja nekih papira, a kod drugog aneksa da je to potrebno zbog omaške u rasporedu članaka, odnosno nekih tehnikacija, jer je taj drugi aneks došao par dana nakon prvog. Kada kaže "ishođenje nekih papira" mislim na pribavljanje suglasnosti, lokacijsku i građevinsku dozvolu. Izjava od 19. listopada 2005. potpisana je u trenutku kada im je Nikola Perica nudio anekse ugovora i kada je bila stala izgradnja zgrade, pa su se tom izjavom htjeli osigurati da će zgrada biti izgrađena i da će Nikola Perica u cijelosti ispoštovati njihov prvotni dogovor. Izjava od 19. listopada 2005. sa zaključenim aneksima i drugim sporazumima nije nikada stavljena izvan snage. Obveza Nikole Perice, Agram gradnje i supruge Nikole Perice nije ispoštovana iz razloga što su zemljište izgubili, a za njega im nije plaćeno, dok im sad prijete opasnost da će izgubiti i dom.

24. Iskazima svjedoka Dijane Bačić, Vlaste Štok i Mirka Bačića sud je u cijelosti poklonio vjeru. Neovisno o tome što su navedeni svjedoci članovi obitelji tužitelja pa bi ista okolnost mogla dovesti u sumnju njihovu nepristranost, sud je osobnog uvjerenja, a nakon što je i osobno saslušao navedene svjedoke, da su isti iskazivali iskreno o svim okolnostima dogovora s 1. tuženikom.

25. Sud je iskazu tužitelja u cijelosti poklonio vjeru jer je tužitelj iskazivao iskreno i uvjerljivo, a njegov je iskaz u cijelosti u skladu s iskazima gore navedenih svjedoka o svim odlučnim činjenicama pregovora, razgovora i dogovora s 1. tuženikom.

26. S druge strane, sud nije poklonio vjeru iskazu 1. tuženika osobito u dijelu u kojem navodi da nije napravio ništa suprotno dogovoru s tužiteljem te da je za sve postojao dogovor i suglasnost tužitelja pa tako i za zasnivanje založnog prava na svim stanovima u sagrađenoj zgradi. Nije ni životno ni logično da bi tužitelj pristao na zasnivanje založnog prava na nekretninama u svom vlasništvu, radi osiguranja tražbine treće osobe da je za to znao, a kako to tvrdi 1. tuženik. Nije logično da bi tužitelj pristao odgovarati za dugove Agram gradnje d.o.o. (ili 1. tuženika) jer za to nema nikakvog logičnog obrazloženja, niti proizlazi da bi zaključenim ugovorima s 1. tuženikom i Agram gradnjom d.o.o. tužitelj na sebe preuzeo takvu obvezu. Također, u svom iskazu 1. tuženik navodi da je u nekom ugovoru zaključenom s tužiteljem to navedeno, što također nije istina, jer pregledom svih ugovora i aneksa zaključenih između tužitelja i 1. tuženika, odnosno tužitelja i Agram gradnje d.o.o. niti u jednom od njih nije uočeno da bi se spominjalo zaduživanje kod banke radi financiranja izgradnje, a osobito da bi se spominjalo zasnivanje založnog prava radi osiguranja tražbine banke.

27. Također, da je iskaz 1. tuženika neiskren i neuvjerljiv proizlazi i iz dijela u kojem navodi da je svoje obveze u cijelosti ispunio i više od toga, jer je predao tužitelju u posjed stan od 100 m², a da je usmeni dogovor bio da će stan biti od 80 m². Prvenstveno valja reći da niti iz jednog izvedenog dokaza ne proizlazi da je dogovor bio predaja stana od 80 m², a navedeno ne proizlazi niti iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine – zemljišta, koji ugovor je sastavljalo upravo 1. tuženik. Uostalom, da je dogovor bio stan od 80 m², nelogično je da bi 1. tuženik, eto, poklonio tužitelju dodatnih 20 m². Nadalje, potpuno je neprihvatljiva, a prije svega amoralna tvrdnja 1. tuženika da je on ispunio i više od preuzetih obveza, jer iako je predao tužitelju stan i garažu te iako se tužitelj upisao kao vlasnik tih posebnih dijelova, navedene nekretnine su opterećene založnim pravom od 4.080.000,00 kn kojim je osigurana tražbina 3. tuženika prema drugim osobama, a ne prema tužitelju.

28. Sud nije prihvatio kao istinit i vjerodostojan iskaz svjedokinje Zrinke Vukić, jer osim što je ista kao djelatnica tuženika posredno zainteresirana za ishod postupka, bila je i pripremljena za davanje iskaza, budući da je, prema vlastitom navodu, čitala iskaze stranaka sa zapisnika, a prije održavanja ročišta. Stoga je sud, a o činjenici da je održan sastanak s tužiteljem i o sadržaju razgovora s navedenom svjedokinjom, poklonio vjeru iskazu tužitelja i svjedoka Mirka Bačića koji su o tome iskazivali suglasno. Zaključno, a u vezi sa iskazom navedene svjedokinje valja reći da, a s obzirom da ista nije sudjelovala u odobravanju predmetnog kredita te da ista radi u odjelu rizika i predmet vezan za dugovanje Agram gradnje d.o.o. je dobila u rad tek kad je isti postao rizičan, njezin iskaz, a za odluku o tome je li 3. tuženik bio savjestan, nije odlučan.

29. U odnosu na navode iz tužbe tužitelja da Ugovor o kupoprodaji nekretnine – zemljišta predstavlja ugovor o ortakluku te da nije važno kako je ugovor nazvan već koji je njegov sadržaj i koja je svrha ugovora koju su ugovorne stranke htjele postići, valja reći da ovaj sud utvrđuje da se sadržajno doista radi o ugovoru o ortakluku.

30. Naime, odredbom čl. 647.a Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01 – dalje: ZOO/91) propisano je da se ugovorom o ortakluku uzajamno obvezuju dvije ili više osoba uložiti svoj rad i/ili imovinu radi postizanja zajedničkog cilja. Iz iskaza tužitelja, 1.

tuženika i svjedoka sud je zaključio da je dogovor između tužitelja i 1. tuženika bio upravo takav kakav je propisan odredbom čl. 647.a ZOO/91. Naime, tužitelj se obvezao dati zemljište dok se 1. tuženik obvezao uložiti svoj rad i novčana sredstva kojima će se na zemljištu izgraditi zgrada. U tom bi slučaju Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta bio prividan ugovor u smislu odredbe čl. 66. ZOO/91. Prema odredbi st. 2. istog članka ako prividan ugovor prikriva neki drugi ugovor, taj drugi važi ako je udovoljeno uvjetima za njegovu pravnu valjanost.

31. Stoga, ako se uzme da je Ugovor o kupoprodaji nekretnine – zemljišta prividan ugovor koji prikriva ugovor o ortakluku, temeljem odredbe čl. 66. st. 2. ZOO/91, ugovor o ortakluku bi vrijedio između stranaka, jer Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta kao prikriveni ugovor udovoljava pretpostavkama za njegovu valjanost u smislu odredbi čl. 647.a kojima je reguliran ugovor o ortakluku. Međutim, kako tužitelj predlaže Ugovor o kupoprodaji nekretnine – zemljišta utvrditi ništetnim, a iz razloga što je isti protivan moralu društva, sud ocjenjuje da za odluku o tužbenom zahtjevu tužitelja nije odlučno radi li se doista o ugovoru o kupoprodaji, kako je isti nazvan ili o ugovoru o ortakluku, a kojem ugovoru sadržajno odgovara, jer tužiteljev zahtjev nije usmjeren na utvrđenje prividnosti ugovora odnosno utvrđenja da isti ne bi imao učinka među ugovornim stranama.

32. Premda odredbi čl. 12. ZOO/91 u zasnivanju obveznih odnosa i ostvarivanju prava i obveza iz tih odnosa sudionici su dužni pridržavati se načela savjesnosti i poštenja. To načelo vrijedi za zasnivanje svih obveznih odnosa i ostvarivanja prava i obveza iz tih odnosa i za sve sudionika obveznih odnosa te se radi o jednom od najvažnijih načela obveznog prava. Poštovanje ovog načela podrazumijeva ispitivanje savjesnosti svakog od sudionika određenog pravnog odnosa. Svako drugačije postupanje protivno je načelima vladavine prava i pravne sigurnosti kao najviše vrednote ustavnog poretka. Posljedica povrede načela savjesnosti i poštenja može biti ništetnost ugovora, odnosno drugog pravnog posla kad se određeno postupanje sudionika obveznog odnosa može ocijeniti postupanjem suprotnim moralu društva.

33. Na temelju iskaza tužitelja i 1. tuženika sud je utvrdio da je tužitelj u obveznopravnom odnosu s 1. tuženikom zasnovanom Ugovorom o kupoprodaji nekretnine – zemljišta postupao sukladno načelu savjesnosti i poštenja, dok s druge strane, 1. tuženik nije postupao u skladu s tim načelom. Naime, sud prihvaća navode tužitelja da isti nije znao za namjeru 1. tuženika da prenese pravo vlasništva na nekretnini na Agram gradnju d.o.o., a u svrhu zaključenja s 3. tuženikom Ugovora o založnom pravu, odnosno sud prihvaća navode tužitelja da isti uopće nije znao za namjeru 1. tuženika da novčana sredstva za izgradnju zgrade pribavi kreditiranjem od strane 3. tuženika. Sud prihvaća navode tužitelja da mu 1. tuženik prilikom zaključenja Aneksa ugovoru od 19. listopada 2005. i 5. studenog 2005. nije rekao svoje prave namjere već je zaključivanje tih Aneksa opravdavao nekim drugim razlozima.

34. Da je tome tako proizlazi i iz sadržaja Aneksa ugovoru od 19. listopada 2005. i Aneksa ugovoru od 5. studenoga 2005. Naime, navedeni su aneksi zaključeni samo s dva tjedna razmaka, a uspoređujući njihov sadržaj sud ne vidi razloga niti potrebe za sklapanje Aneksa od 5. studenoga 2005. nakon što je sklopljen aneks 19. listopada 2005. (unatoč tome što su ispravljene pogreške u numeraciji članaka, što

po ocjeni ovog suda nije bilo niti bitno niti odlučno za zaključenje novog Aneksa ugovoru). Stoga sud drži da je jedini razlog za zaključenje Aneksa od 5. studenoga 2005. obezvređivanje Izjave koju je 19. listopada 2005. dao 1. tuženik i koja ga je onemogućavala u upisu prava vlasništva na nekretnini u zemljišnim knjigama, a prije završetka visoke roh-bau izgrađenosti i etažiranja stana. Sud smatra da je zbog toga u čl. 2. Ugovora o kupoprodaji nekretnine naveden samo Aneks ugovoru od 5. studenoga 2005., dok se Aneks od 19. listopada 2005. kao i Izjava od 19. listopada 2005. ne spominju. Dakle, sud u cijelosti prihvaća tvrdnju tužitelja da su Aneksi ugovoru o kupoprodaji nekretnine - zemljišta zaključeni s isključivom namjerom 1. tuženika da odmah upiše svoje pravo vlasništva u zemljišnim knjigama, odnosno da to pravo vlasništva prenese na Agram Gradnju d.o.o. a u svrhu ishođenja financijskih sredstava od 3. tuženika. Čak i da to nije bila isključiva namjera 1. tuženika već u tom trenutku, postupanje 1. tuženika je protivno odredbi čl. 12. ZOO-a, jer 1. tuženik nije tužitelju rekao za svoju namjeru da vlasništvo nekretnine odmah prenese Agram Gradnji d.o.o. kao niti za svoju namjeru zaduživanja kod banke i osiguranja tražbine banke uknjižbom založnog prava upravo na predmetnoj nekretnini.

35. Da je postupanje 1. tuženika bilo savjesno kako on to tvrdi, tada bi se u Aneksu II. ugovoru od 19. lipnja 2008. utvrdilo ili barem spomenulo da na nekretnini postoji upisana hipoteka 3. tuženika te bi bilo u skladu s načelom savjesnosti i poštenja te u skladu s načinom ponašanja koji se očekuje u izvršavanju obveza i ostvarivanju prava, u smislu odredbe čl. 18. ZOO/91 da se 1. tuženik eventualno obvezao ishoditi brisanje te hipoteke, međutim takvo nešto Aneksom II. ugovora od 19. lipnja 2008. nije ugovoreno, a niti je bilo predmetnom bilo kakvog usmenog dogovora ili razgovora tužitelja i 1. tuženika.

36. Stoga sud zaključuje da ni u trenutku potpisivanja navedenog Aneksa II. ugovoru od 19. lipnja 2008. tužitelj nije znao za postojanje Ugovora o založnom pravu odnosno hipoteke upisane na njegovoj nekretnini, a u korist 3. tuženika. Sud vjeruje da je tužitelj za to saznao tek kada je upisao svoje pravo u zemljišnim knjigama, a kako je to naveo u svom iskazu i što su potvrdili svjedoci u svojim iskazima.

37. Iz svih provedenih dokaza sud zaključuje da je postupanje 1. tuženika protivno moralu društva jer je, prije svega protivno načelu savjesnosti i poštenja kao jednom od najvažnijih načela obveznog prava, a iz razloga što nije tužitelja kao drugog sudionika obveznopravnog odnosa potpuno informirao o svemu bitnom za taj pravni odnos, prešućujući mu odlučnu i za tužitelja bitnu informaciju da je nekretninu opteretio založnim pravom u korist 3. tuženika. Držanje 1. tuženika je, nakon što je tužitelj saznao za upisano založno pravo, također amoralno, jer je 1. tuženik i u svom iskazu koji je dao u ovom postupku kao i u navodima odgovora na tužbu, inzistirao na tvrdnji da je on ispunio svoje ugovorne obveze jer se tužitelj upisao kao vlasnik stana i garaže. Točno je da se tužitelj upisao kao vlasnik, međutim, njegovo je pravo vlasništva opterećeno založnim pravom kojim je osigurana tražbina treće osobe i to u iznosu od 4,080.000,00 kn te se protiv tužitelja, a na predmetnom stanu vodi i ovršni postupak po prijedlogu za ovrhu 3. tuženika u kojem postupku bi tužitelj mogao izgubiti pravo vlasništva predmetnih nekretnina (što je sud utvrdio uvidom u ovršni spis Općinskog suda u Novom Zagrebu Pu Ovr-6362/2015).

38. Prema odredbi čl. 103. ZOO/91 ugovor, koji je protivan Ustavu RH, prisilnim propisima te moralu društva ništav je osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

39. Slijedom toga, kako je sud utvrdio da je postupanje 1. tuženika bilo protivno načelu savjesnosti i poštenja te protivno moralu društva, to sud nalazi da je osnovan tužbeni zahtjev tužitelja u dijelu u kojem predlaže utvrditi da su Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta kao i Aneksi ugovoru od 19. listopada 2005. i 5. studenoga 2005., ništavi.

40. Prema odredbi čl. 322. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05 – dalje: ZOO) ugovor koji je protivan Ustavu RH, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

41. U pogledu Ugovora o kupoprodaji nekretnine valja reći da su i prilikom zaključenja tog ugovora 1. tuženik i Agram gradnja d.o.o. (zastupana po direktorici Mariji Perici, a ujedno i supruzi 1. tuženika) postupali protivno načelu savjesnosti i poštenja kao i moralu društva. Naime, supruga 1. tuženika Marija Perica, tada direktorica Agram gradnje d.o.o. bila je prisutna na prvom sastanku s tužiteljem te je, dakle, od početka uključena u predmetni posao s tužiteljem kao i društvo Agram Gradnja d.o.o. kojim je očito, zajedno sa suprugom upravljao 1. tuženik. Isključivi cilj zaključenja tog Ugovora o kupoprodaji nekretnine je bilo ishođenje novčanih sredstava od 3. tuženika. Kako niti 1. tuženik, a niti njegova supruga Marija Perica koja je uključena u predmetni pravni posao s tužiteljem od početka, nisu obavijestili tužitelja o svojim namjerama, niti su ga obavijestili o stvarnim razlozima prijenosa prava vlasništva na Agram Gradnju d.o.o., to sud nalazi da je i predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine ništetan sukladno odredbi čl. 322. ZOO-a, jer je isti protivan načelu savjesnosti i poštenja te moralu društva.

42. Budući da su 1. tuženik i Agram Gradnja d.o.o. prilikom zaključenja Aneksa II. ugovoru od 19. lipnja 2008. tužitelju prezentirali neistinite razloge za potrebu zaključenja tog Aneksa kao i s obzirom na činjenicu da su mu tom trenutku prešutjeli postojanje Ugovora o založnom pravu s 3. tuženikom, jer se Ugovor o založnom pravu ne spominje niti u jednoj ispravi koja je zaključena s tužiteljem, to sud nalazi da je i predmetni Aneks II. ugovoru od 19. lipnja 2008. ništetan pravni posao, sukladno odredbi čl. 322. ZOO-a, jer su prilikom sklapanja istog 1. i 2. tuženik postupali amoralno i protivno načelu savjesnosti i poštenja.

43. Prema odredbi čl. 323. ZOO-a u slučaju ništetnosti ugovora svaka ugovorna strana dužna je vratiti drugoj ono što je primila na temelju takvog ugovora, a ako to nije moguće, ili ako se narav onoga 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.

44. Stoga je, a budući da su ugovori zaključeni između 1. tuženika i tužitelja kao i ugovori zaključeni između 1. tuženika i Agram gradnje d.o.o. te tužitelja i Agram gradnje d.o.o., utvrđeni ništetnim, sukladno odredbi čl. 323. ZOO-a naloženo 1. tuženiku i 2. tuženiku (kao pravnom slijedniku Agram gradnje d.o.o.) uspostaviti

zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe ugovora i aneksa pobliže navedenih u točkama I., II. i III. izreke presude.

45. Prema odredbi čl. 122. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje: ZV) 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.

46. U pogledu zahtjeva za utvrđenje ništetnosti Ugovora o založnom pravu, a uz primjenu citirane odredbe ZV-a, valja reći slijedeće, Naime, 3. tuženik se poziva na načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige te tvrdi da je prilikom zaključenja Ugovora o založnom pravu i prilikom upisa založnog prava u zemljišnu knjigu postupao u skladu s navedenim načelom, u dobroj vjeri, odnosno s povjerenjem da zemljišna knjiga u potpunosti održava stvarno stanje prava na nekretnini. Međutim, u postupku je utvrđeno da je pravo vlasništva Agram gradnje d.o.o., a pravni osnov kojeg stjecanja je Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen s 1. tuženikom, uknjiženo 20. studenog 2006. temeljem rješenja ovog suda posl. br. Z-72792/06. Mjenica po viđenju je izdana istog dana, Ugovor o založnom pravu je zaključen već slijedećeg dana, odnosno 21. studenog 2006. te je u zemljišnim knjigama proveden slijedećeg dana.

47. Dakle, s obzirom da je Ugovor o kupoprodaji u zemljišnim knjigama proveden tek 20. studenog 2006., odnosno dan prije zaključenja Ugovora o založnom pravu, to 3. tuženiku prije zaključenja Ugovora o založnom pravu nije mogao biti prezentiran samo zemljišnoknjižni izvadak iz kojeg bi proizlazilo da je zemljišnoknjižno stanje čisto, odnosno da je Agram gradnja d.o.o. upisano kao vlasnik nekretnine. Naime, nije logično, a niti faktično moguće da je banka odobrila isplatu višemilijunske tražbine Agram gradnji d.o.o. i ispregovarala sve uvjete zaduživanja u jednom danu. Sud zaključuje da su Agram gradnja d.o.o. i 1. tuženik s 3. tuženikom počeli ranije pregovarati o ishođenju financijskih sredstava od 3. tuženika. Uostalom to proizlazi i iz samog iskaza 1. tuženika u kojem izričito navodi da je 3. tuženik inzistirao da sve glasi na Agram gradnju d.o.o., a kako bi se kasnije ta hipoteka prenijela na drugi objekt. Na temelju iskaza 1. tuženika, kojem iskazu je u tom dijelu sud povjerovao, sud je zaključio da su pregovori između 1. tuženika, Agram gradnje d.o.o. i 3. tuženika trajali neko vrijeme prije zaključenja Ugovora o založnom pravu, a uključivali su i duge projekte 1. tuženika, odnosno Agram gradnje d.o.o. S obzirom da su ti pregovori trajali dulje vrijeme (a sigurno dulje od jednog dana), tada je 1. tuženik, morao banci prezentirati svu dokumentaciju iz koje bi proizlazilo da je on, odnosno Agram gradnja d.o.o. vlasnik nekretnine na kojoj se kasnije zasnovalo založno pravo, a očito jer je banka zahtijevala takvu vrstu osiguranja za svoju tražbinu.

48. Prema tome, sud utvrđuje kako je 3. tuženik prije zaključenja Ugovora o založnom pravu i prije uknjižbe založnog prava u zemljišnoj knjizi imao na uvid sve ugovore i anekse zaključene između 1. tuženika, Agram gradnje i tužitelja, jer tijekom pregovora između 1. tuženika, Agram gradnje d.o.o. i 3. tuženika, zemljišnoknjižno stanje nije bilo onakvo kakvo je bilo na dan uknjižbe prava vlasništva 20. studenog 2006. (prije toga je kao vlasnik bio upisan tužitelj) i potpuno je logično i očekivano da je 3. tuženik morao zahtijevati tu dokumentaciju od 1. tuženika i Agram gradnje d.o.o. kako bi uopće utvrdio imaju li oni ikakva prava na predmetnoj nekretnini.

49. S obzirom da je sud utvrdio da je 3. tuženik imao na uvid sve ugovore i anekse koji su ovom presudom utvrđeni ništavim, odnosno ništetnim, sud nalazi, a u smislu odredbe čl. 122. st. 2. i 3. ZV-a da 3. tuženik kao stjecatelj založnog prava na nekretnini nije bio u dobroj vjeri jer je u trenutku sklapanja posla (Ugovora o založnom pravu) kao i u trenutku kad je zahtijevao upis, znao da jedan od stanova u zgradi (te garaža, ostava i ostalo) ne pripada Agram gradnji d.o.o. (otuđivatelju) već pripada tužitelju što jasno proizlazi iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine – zemljišta. Kako stoga 3. tuženik nije bio u dobroj vjeri te je postupao protivno načelu savjesnosti i poštenja jer je u trenutku zaključenja Ugovora o založnom pravu i upisa tog prava znao za pravo tužitelja, to se ne može pozivati da je postupao u skladu s načelom zaštite povjerenja u zemljišne knjige. Uslijed svega toga, kako je ovaj sud i postupanje 3. tuženika ocijenio nesavjesnim, to je i Ugovor o založnom pravu ništetan jer je isti protivan moralu, a u skladu s odredbom čl. 322. ZOO-a.

50. Posljedično tome što je Ugovor o založnom pravu utvrđen ništetnim, valjalo je usvojiti i tužbeni zahtjev tužitelja kojim se određuje brisanje upisa prava zalogu u korist 3. tuženika, a sve u smislu i temeljem odredbe čl. 323. ZOO-a. Nisu osnovani navodi izneseni tijekom postupka da je protekao rok od 3 godine za podnošenje brisovne tužbe iz čl. 129 Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08 i 126/10), budući da je navedeni rok propisan za tužbe koje se podnose protiv osobe koja je svoje pravo upisala postupajući u dobroj vjeri, na koji način 3. tuženik nije postupao, a kako je gore navedeno i obrazloženo.

51. Uzgred treba reći i da nisu osnovani navodi tužitelja da je sporni zalog ništetan pravni posao jer da je protivan odredbi čl. 86. Zakona o mjenici ("Narodne novine" br. 74/94 i 92/10 – dalje: ZM). Pogrešno tužitelj tumači navedenu odredbu te sud ne nalazi da bi istom bilo zabranjeno tražbinu po mjenici osigurati upisom hipoteke kao sredstvom osiguranja mjenične tražbine. Stoga navedeni razlozi ne predstavljaju razloge zbog kojih bi Ugovor o založnom pravu bio ništetan. Nisu odlučni niti razlozi na koje tužitelj ukazuje a pozivajući se na odredbu čl. 33. i čl. 78. st. 1. Zakona o mjenici, jer niti navedeno ne predstavlja razlog zbog kojeg bi ugovor o zasnivanju založnog prava bio ništetan.

52. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u točkama I. do VI. izreke presude. Kako je sud usvojio sve zahtjeve tužitelja iz prvopostavljenog tužbenog zahtjeva to sud nije odlučivao o podredno postavljenim tužbenim zahtjevima, a sukladno odredbi čl. 188. ZPP-a.

53. O troškovima postupka odlučeno je temeljem odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a, odredbi Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika

("Narodne novine" br. 142/12, 103/14, 118/14 i 107/15 – dalje: Tarifa), priloženim troškovnicima i vrijednosti predmeta spora naznačenoj u tužbi (500.000,00 kn). Tako je tužitelju priznat trošak sastava tužbe u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 7. t. 1. Tarife), sastava podnesaka od 29. lipnja 2012., 19. prosinca 2014., 23. srpnja 2019. i 20. siječnja 2021. u iznosu od 5.000,00 kn za svaki podnesak (Tbr. 8. t. 1. Tarife), sastava podnesaka od 15. siječnja 2016., 10. lipnja 2019., 27. studenoga 2019., 13. siječnja 2020., 27. veljače 2020. i 20. siječnja 2021. u iznosu od 500,00 kn za svaki podnesak (Tbr. 8. t. 3. Tarife), trošak pristupa na ročišta održana 9. prosinca 2014., 7. svibnja 2018., 25. siječnja 2019. 10. svibnja 2019., 26. studenoga 2020 i 25. ožujka 2021. u iznosu od 5.000,00 kn za svako ročište (Tbr. 9. t. 1. Tarife), trošak pristupa na ročišta održana 15. travnja 2016. i 20. studenoga 2017. u iznosu od 2.500,00 kn za svako ročište (Tbr. 9. t. 2. Tarife), trošak pristupa na ročišta održana 7. veljače 2015. i 9. listopada 2014. u iznosu od 500,00 kn za svako ročište (Tbr. 9. t. 5 Tarife), za sastav prijedloga za upis zabilježbe spora iznos od 1.250,00 kn (Tbr 19. t. 1. Tarife), za sastav žalbe na rješenje 13. ožujka 2017. u iznosu od 2.500,00 kn (Tbr. 10. t. 5. Tarife), odnosno 67.750,00 kn, što uvećano za 25% PDV-a (16.937,50 kn), sudsku pristojbu na tužbu u iznosu od 5.000,00 kn, pristojbu na presudu u iznosu od 5.000,00 kn i pristojbu na zk prijedlog i zk odluku u iznosu od 250,00 kn, ukupno iznosi 94.937,50 kn.

54. Umještaču je priznat trošak pristupa na ročište održana 20. studenog 2017. u iznosu od 2.500,00 kn (Tbr. 9. t. 2. Tarife), pristupa na ročišta održana 7. svibnja 2018., 25. siječnja 2019., 10. svibnja 2019., 26. studenog 2020 i 25. ožujka 2021. u iznosu od 5.000,00 kn za svako ročište (Tbr. 9. t. 1. Tarife) te za sastav podneska predanog na ročištu održanom 20. studenog 2017. u iznosu od 5.000,00 kn (Tbr. 8. t. 1. Tarife), odnosno 32.500,00 kn, što uvećano za 25% PDV-a (8.125,00 kn), ukupno iznosi 40.625,00 kn.

55. Kako tuženici nisu uspjeli u ovom postupku, to nisu osnovani njihovi zahtjevi za naknadu troškova postupka i to u iznosu od 132.500,00 kn za 1. tuženika, u iznosu od 63.750,00 kn u odnosu na 2. tuženika te u iznosu od 56.250,00 kn u odnosu na 3. tuženika.

56. Slijedom toga, odlučeno je kao u točkama VII. i XI. izreke.

Zagreb, 29. travnja 2021.

Sutkinja
Gorana Žurić Juretić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana, a koji rok se računa:

- od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu, bez obzira da li je na isto pristupila, odnosno

- od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem je presuda objavljena.

Žalba se podnosi pisano, u četiri istovjetna primjerka, putem ovog suda županijskom sudu.

DNA

1. Pun. tužitelja
2. Pun. 1. tuženika
3. Pun. 2. tuženika
4. Pun. 3. tuženika
5. Pun. umješaka

Broj zapisa: eb2fa-629ef

Kontrolni broj: 0ffcc-f4d52-6721a

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=GORANA ŽURIĆ JURETIĆ, L=ZAGREB, 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.