



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U ŠIBENIKU
Stjepana Radića 81

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 sud u Šibeniku, OIB: 29399232217, po sucu ovog suda Martini Miočević Šušnjić, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice: Višnja Šivak, 10251 Demerje, Demerska 18, OIB: 03358491218, koju zastupa punomoćnica Nikolina Crnogaća Grubišić, odvjetnica u Šibeniku protiv: Stečajna masa iza NOVA KARAKA d.o.o.u stečaju, Rijeka, ciottina 24, OIB: 36226501583, zastupana po stečajnoj upraviteljici Višnji Rosenberg-Volarić iz Rijeke, radi utvrđenja ništetnosti, 21. lipnja 2023. u prisutnosti tužiteljice osobno uz punomoćnicu, a objavljene dana 24. srpnja 2023. godine

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da ništetan Ugovor o kupoprodaji sklopljen između Višnje Šivak kao prodavatelja i Nova Karaka d.o.o. kao kupca dana 15. studenog 2011. godine, ovjeren u potpisu prodavateljice od strane Javnog bilježnika Lade Draškić iz Zagreba, broj OV-7503/11.

II. Utvrđuje se da je tužiteljica stekla valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva na niže opisanoj nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Šibenik, čest.br 1709 ZGR Z.U.7444 K.O.Zaton- 8.suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)-stan broj 1. u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom, sobe, sobe, kupaone, lođe površine 49,45 m².

III. Pogrešna je i neistinita uknjižba prava vlasništva vrhu niže opisane nekretnine upisane u u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, zemljišnoknjižni odjel Šibenik, čest.br 1709 ZGR Z.U.7444 K.O.Zaton- 8.suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)-stan broj 1. u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom, sobe, sobe, kupaone, lođe površine 49,45 m² na imenu: Nova Karaka d.o.o., OIB: 50941225924, Rijeka, Gundulićeva 6, pa je tužiteljica ovlaštena temeljem ove presude zatražiti i postići uknjižbu prava vlasništva

predmetne nekretnine na svoje ime za cijelo (1/1) uz istovremeni izbris postojećeg upisa roku od 15 dana.

IV. Dužan je tuženik naknaditi tužiteljici sav parnični trošak u iznosu od 54.890,00 kn / 7.285,15 eur u roku od 15 dana od dana donošenja presude prvog stupnja.

Obrazloženje

1. Tužiteljica Višnja Šivak (dalje: tužiteljica) je dana 17. veljače 2016. godine podnio tužbu protiv tuženice Nova Karaka d.o.o. Rijeka, Gundulićeva 6 (dalje: tuženice) radi utvrđenja ništetnosti ugovora i ispravka uknjižbe.

1.1. U tužbi navodi kako je tužiteljica prava vlasnica stana opisanog u izreci ove presude iako je formalni upis na tuženiku temeljem ništetnog - fiktivnog Ugovora o kupoprodaji sklopljenog između tužiteljice kao prodavateljice i tuženika kao kupca od dana 15. studenog 2011., kako u navedenom ugovoru je navedena kupoprodajna cijena iznos od 170.000,00 kuna, a što ne odgovara istini budući da tužiteljica po tom ugovoru nije primila ni jednu jedinu kunu te je navedeni ugovor o kupoprodaji sklopljen isključivo kako bi se prekrila prava pravna narav zelenaškog Ugovora o zajmu koji je sklopljen s tužiteljicom, kako slijedi u nastavku kronološki:

- tužiteljica je u studenog 2011. godine radi iznimno loše financijske situacije i stanja nužde bila primorana uzeti najam od tuženika nađenog nakon oglasa iz dnevnog tiska koji joj je jamčio novac za 2 dana, dok je postupak odobravanja kredita kod banke općepoznato znatno duži. Do stanje nužde tužiteljica je došla nakon nekoliko godina bolovanja i izdavanja velikih količina novca na skupe lijekove protiv karcinoma, nakon dva smrtna slučaja u obitelji te uz poslovne probleme što je sve dovelo do potpune financijske iscrpljenosti i potrebe da održi proizvodnju koja je osiguravala golu egzistenciju sebe i svoje obitelji;

- ne shvaćajući da je zbog stanja nužde i lakomislenosti zbog koje je sklopila ugovor o zajmu sa tzv. lihvarskim, zelenaškim iznosima, na način da je od tuženika primila, sklapajući neformalan ugovor, zajam na iznos od 85.000,00 kuna, a niti da je bila dužna vraćati u 23 mjesečna iznosa od po 12.900,00 kn dakle, s očitom kamatom većom od 300 %;

- međutim, osim sklapanja zelenaškog ugovora, tuženik je bio u stanju iskoristiti stanje nevolje tužiteljice i sklopio s tužiteljicom i ugovor o kupoprodaji od 15. studenog 2011. godine i koji su papirnatu trebali pokriti odnosno prikriti stvarni posao - zajam s kamatom od preko 300 %, a koji si svi pravni poslovi redom simulirani, fiktivni i zelenaški, protivni moralu društva te ne odgovaraju stvarnoj volji stranaka koje su sklopile prividne pravne poslove.

1.2. Ponašanje tuženika odnosno primoravanje tužiteljice da mu u vlasništvo prenese svoj stan na Srimi, tuženik je uredio na sljedeći način i sljedećim fiktivnim, nemoralnim i ništetnim pravnim poslovima:

- tuženik je prvo sklopio sa tužiteljicom već navedeni pravni posao nazvan Ugovor o kupoprodaji od 15. studenog 2011. godine, kojim se uknjižio za cijelo na stan u Srimi, iako tužiteljica nije imala stvarnu volju prodati predmetni stan u prilog čemu da ide i činjenica kako je ista sklopila sa tuženikom Posebni dogovor o mogućnosti povrata prava otkupa, lakomisleno vjerujući kako će se po isplati zajma steći predmetni stan ponovno u vlasništvo.

- istog dana od strane tuženika tužiteljica je dobila na potpis i račun za proviziju izdan od strane partnera tuženika Performansa d.o.o. s kojim nije imala

nikakav ugovor niti dogovor a tužiteljica je temeljem tog računa bila obveznik plaćanja provizije na zaključenim Ugovor o kupoprodaji u visini od ukupno 50 %, što iznosi 85.000,00 kn te je i iz samog navedenog računa za proviziju od 50 posto jasno na što su sporne isprave usmjerene-na očito korištenje stanje nužde tužiteljice kako bi se za tuženika odnosno treće osobe pribavila korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što je tuženik tužiteljici dao, a to je zajam od 85.000,00 kn.

-predmetni ugovor predstavlja zelenaški pravni posao koji je protivan moralu društva te pravno ništetan, a ujedno je i u potpunosti simulirani pravni posao jer ne odgovara stvarnoj volji stranaka koje su ga sklopile kako bi zaobišle prisilne propise.

1.3.Nadalje, istodobno s sklapanjem navedenog simuliranog kupoprodajnog ugovora, tuženik je sa tužiteljicom sklopio i fiktivni 11 ŠV Ugovor o najmu kojim ugovorom kao najmodavac dao gore navedeni stan tužiteljici u najam kao najmoprimcu, pri čemu je ugovorena mjesečna najamnina u iznosu od 12.900,00 kuna koju je ista dužna plaćati 23 mjeseca, a za poslovne svrhe iako stan nije opremljen kao poslovni prostor. Taj ugovor također predstavlja zelenaški pravni posao koji je protiv moralu te pravno ništetan, a ujedno i simulirani jer ne odgovara stvarnoj volji stranaka koje su ga sklopile kako bi zaobišle prisilne propise.

1.4. Istovremeno, stranke sklapaju Posebni dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa u kojem dogovoru se navodi kako će tuženik nakon što mu bude isplaćeno 23 mjesečne rate u iznosu od 12.900,00 predati najmoprimcu (tužiteljici) predmetnu nekretninu te je i taj Ugovor sklopljen kako bi se što više pokrio i prikrio zelenaški ugovor o zajmu s kamatom preko 300 %.

2.Tužiteljica je bila u potpunom neznanju jer ni pregledom posebnog dogovora o mogućnosti povratnog prava ne bi ponovno stekla stan u vlasništvo jer nigdje ne stoji klauzula niti tabularna isprava niti garancija o povratu stana u njezino vlasništvo. Iz čega se zaključuje kako ovaj pravni posao predstavlja zelenaški pravni posao koji je protivan moralu društvu te pravno ništetan, a ujedno i u potpunosti simulirani pravni posao koji ne odgovara stvarnoj volji stranaka koje su ga sklopile kako bi zaobišle prisilne propise.

3. Ubrzo nakon toga je dana 22.prosinca 2011.godine između stranaka sklopljena izvansudska nagodba kojom je raskinut ugovor o najmu 11ŠV od dana 15.studenog 2011.godine, a poradi navodnog neplaćanja ugovornih obveza od strane tužiteljice, istog je dana između stranaka sklopljen novi Ugovor o najmu 1112SV kojim ugovorom je tuženik kao najmodavac opet dao gore navedeni stan tužiteljici u najam pri čemu je ugovorena mjesečna najamnina u iznosu od 14.900,00 kn, što je također fiktivni pravni posao sklopljen kako bi s prikrla prava namjera stranaka.

4. Nakon toga, dana 14.srpnja 2014.godine među strankama je sklopljena izvansudska nagodba preko kojoj je utvrđeno da bi tuženik prenio sva svoja potraživanja prema tužiteljici na treću osobu i to na tvrtku s sjedištem u Sad UrsaHoldings Inc.pa je dogovoreno da će tužiteljica s tuženikom sklopiti novi ugovor o najmu te mu isplatiti cijelo dotadašnje dugovanje te da će mu nastaviti plaćati ubuduće iako je jasno da je i naveden nagodba bila potpuno fiktivan zelenaški pravni posao ponajviše protivan moralu.

5. Zaključno, svi navedeni pravni poslovni predstavljaju zelenaške pravne poslove protivne moralu društva i korištenju tuđeg stanja nužde i teškom imovinskom stanju da bi se za sebe ugovorila korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što je dano odnosno o prekrivenom kreditiranju sa kamatom od preko 300 posto i sa osiguranju koje se sastoji u stjecanju vlasništva stana koji uvelike premašuje

vrijednost zajma, kod svih sklopljenih poslova radi se o simuliranim poslovima koji nisu odgovarali pravoj volji stranaka.

5.1. U prilog tome proizlazi da je tužiteljica cijelo vrijeme pokušala razriješiti predmetnu situaciju s tuženikom, shvaćajući da je isti teško iskoristio njezino stanje nužde, a li tuženik je odbijao bilo kakav zakonit i smislen dogovor ustrajući u namjeri da naplati svoju zelenašku kamatu od preko 300 % na inicijalni ugovor-zajam od 85.000,00 kn.

6. Tuženik se protivi tužbi i tužbenom zahtjevom u cijelosti, osporava ikako povezanost poslovnih aranžmana između tužitelja i trećih osoba, a isti tako da se tuženika ne tiče je li, kada i od koga tužiteljica uzimala kredite ili zajmove je tuženik stava da je nerazumljivo na koji način tužitelj pokušava dovesti u vezu tuženika s bilo kakvim ranijim obvezama tužitelja prema trećim osobama. Točni su navodi tužiteljice da se ista obratila tuženiku radi zajma međutim kako joj u tom momentu nisu mogli isplatiti zajam, tuženik je dogovorio na kupnju nekretnine od tužiteljice, s mogućnošću povratnog otkupa iste te nakon pristanka tužiteljice na ponuđenu opciju sklopio se ugovor o kupoprodaji. Tuženik nadalje navodi kako je tužiteljica svojim potpisom potvrdila primitak kupoprodajne cijene i da je ista podmirena u cijelosti. Nastavno na navedeno tuženik ukazuje kako je po sklapanju ugovora o kupoprodaji izvršen prijenos vlasništva na predmetnoj nekretnini na tuženika te da tužiteljica na predmetno rješenje u uknjižbi prava vlasništva nije uložila bilo kakvu žalbu niti prigovor, a što bi zasigurno učinila da je imala da bi imala bilo kakvu primjedbu na predmetni ugovor. Također, da je tome tako, potvrđuje i Dogovor o privremenom depozitu od dana 15. studenog 2011.godine sklopljen između stranaka a u kojem se potvrđuje da je sklopljen ugovor o kupoprodaji nekretnine, te da je ugovorena kupoprodajna cijena isplaćena u cijeni, a nadalje da je tužiteljica predala iznos od 43.103,00 kn kupcu, odnosno tuženiku kao osiguranje da na nekretnini ne postoji uknjiženi tereti. Istim dogovorom da se tuženik obvezao vratiti iznos od 33.103,00 kn po ispunjenju gore navedenog osiguranja prilikom uknjižbe kao i preostali iznos od 10.000,00 kn nakon provedbe uknjižbe prava vlasništva u korist tuženika Iz navedenog da je nedvojbeno postojala namjera za sklapanjem ugovora o kupoprodaji nekretnina. Iz ponašanja tužiteljice nije se moglo naslutiti da je u stanju teške materijalne situacije, nužde i slično te se tuženik poziva na odredbu čl. 10.Zakoa o parničnom postupku.

7. Nastavno na navedeno, tužiteljica ocjenjuje navode tuženika u potpunosti deplasiranim i usmjerenim na pokušaj sprečavanja povrata stana u njezino vlasništvo nakon nezakonitog oduzimanja temeljem fiktivnog lihvarskog ugovora.

7.1.Poslovanje tuženika je poslovanje odlikovanu fiktivnošću,nemoralnošću i zelenaštvom te opetovano tužiteljica navodi kako je zbog stanja nužde u koje je dovedena uslijed teške financijske situacije njezine obitelji. Novac da joj je bio isplaćen pod uvjetom da se osigura fiktivnim prijenosom vlasništva odnosno plaćanjem zajma po fiktivnom ugovoru o najmu njezine nekretnine. Tužiteljica je predstavnicima tuženika naglasila teško financijsko stanje u kojem se našla i jedini su razlog zbog kojeg je pristala to potpisati. A da je predmet rada tuženika bio opravo ovakav govore brojni postupci u kojim su ishođene pravomoćne sudske presude kao i postupci pred USKOK-om u čijem spisu je naveden kao sudionik lanca zločinaških udruženja povezanih pri sklapanju lihvarskih i fiktivnih ugovora na štetu brojnih oštećenih osoba sa identičnim modusom operandi.

7.2. Na navode tuženika, tužiteljica decidirano navodi kako nikad nije zaprimila iznos kupoprodajne cijene naveden u spornom ugovoru o kupoprodaji iako je potpisala da je budući je bila u teškom stanju nužde koji je bio nužan za ostanak

poslovne djelatnosti od koje živi čitava njezina obitelj, a da joj je tuženik kazao kako je to uobičajeni način njezina poslovanja. Upravo Dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa je dokaz da tužiteljica nikada nije imala stvarnu namjeru prodati vlastiti apartman već je isti potpisala kao privremeno osiguranje zajma koji je bio prijeko potreban za njezinu egzistenciju i egzistenciju njezine obitelji sukladno odredbi čl. 285. ZOO fiktivan prividan ugovor nema učinka među ugovornim strankama odnosno isti je ništetan te nikada nije proizvodio pravne učinke.

8. U tijeku postupak izvedeni su slijedeći dokazi: e izvadak iz zemljišne knjige broj Z.U. 7444 K.O.Zatim (list 5 spisa), Ugovor o kupoprodaji od dana 15. studenog 2011. godine ovjeren od Javne bilježnice Lade Draškić iz Zagreba pod posl.br. Ov-7503/11 od 15. studenog 2011. godine (list 6 do 8 spisa), Posebni dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa sklopljen dana 15. studenog 2011. godine (list 9 spisa), Izdavač računa Perfomansa d.o.o. Zagreb- Račun za proviziju broj 1-ŠV (traženja investitora za kupopodaju nekretnine) (list 10 spisa), Ugovor o najmu 11 ŠV dana 15. studenog 2011. godine (list 11 do 14 spisa), Izvansudsku nagodbu od dana 22. prosinca 2011. godine (list 15 i 16 spisa), Ugovor o najmu 1112SV od dana 22. prosinca 2011. godine (list 17 i 18 spisa), Izvansudska nagodba od dana 14. srpnja 2014. (list 19 i 20 spisa), izvadak društva tuženika iz sudskog registra (list 26 i 27 spisa), medicinska dokumentacija, usluge pogrebnog poduzeća (list 28 do 34 spisa), Aplikacija za najam na osnovi nekretnine (list 42 do 45 spisa), Zapisnik o vrijednost nekretnine na dan 15. studenog 2011. (list 46 do 47 spisa), Isplatnica (list 48 spisa), Izjava primatelja najma od 15. studenog 2011. godine (list 50 spisa), dopis Županijskog suda u Zagrebu, Odjel za Uskok posl.br. 15 K-Us-55/14 (list 134 spisa);

8.1. Na ročištu održanom dana 15. studenog 2016. godine saslušan je svjedok Veljko Šivak (list 117 spisa).

8.2. Na ročištu održanom dana 18. svibnja 2023. godine saslušana je tužiteljica (list 176 do 178 spisa).

9. Tužbeni zahtjev tužiteljice je osnovan.

10. Predmet ovog postupka je utvrđenje ništetnosti Ugovora o kupoprodaji sklopljenog između tužiteljice kao prodavateljice i tuženika kao kupca od dana 15. studenog 2011. godine ovjeren od Javne bilježnice Lade Draškić iz Zagreba pod posl.br. Ov-7503/11 od 15. studenog 2011. godine pozivajući se na ništetnost – fiktivnost spomenutog ugovora obzirom da prava namjera ugovora nije bilo prodaja stana, već prikrivanje zelenaškog ugovora o zajmu koji je tuženik sklopio s tužiteljicom te utvrđenje da je tužiteljica stekla valjanu pravnu osnovu za uknjižbu prava vlasništva na nekretnini opisanoj u točki 3 izreke presude.

10.1. Temeljem navoda stranaka i provedenog dokaznog postupka te ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno u smislu odredbe 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, 70/19, 80/22 i 114/22; dalje ZPP) sud je utvrdio i zaključio kako u nastavku slijedi.

11. Pregledom dokumentacije utvrđeno je kako slijedi:

- uvidom u e izvadak iz zemljišne knjige broj Z.U. 7444 K.O.Zaton 1709 zgr utvrđeno je kako je na stanu broj 1 u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom, sobe, sobe, kupaoana, lođe, površine 49,45 m², etaža 0/0;

- pregledom ugovora o kupoprodaji od dana 15. studenog 2011. godine ovjerenog kod javnog bilježnika Lade Draškić broj OV-7503/11 od 15. studenog 2011. utvrđeno je da prodavatelj (tužiteljica) prodala, a kupac (tuženik) kako kupuje suvlasnički dio čest. br. 1709 zgr K.O.Zaton, u naravi kuća i dvor površine 629 m², upisano u ZK.UL. 7444, poduložak 8, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s

posebnim dijelom nekretnine (etažnim vlasništvom s neodređenim omjerima) i to 8.etaža 0/0 stan broj 1 u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom, sobe, kupaoone, lođe, površine 49,45 m², upisanim u ZK ul.br.7444, podul.8 K.O.Zaton, uknjiženo pri Općinskom sudu u Šibeniku, za što je kupac isplatio ugovorenu cijenu u iznosu od 170.000,00 kuna koji primitak uplate kupoprodajne cijene je potvrdio prodavatelj svojim potpisom, da je prodavatelj kupcu izdao tabularnu ispravu kojim ga je ovlastio da bez njegove daljnje privole ili suglasnosti ishodi upis uknjiže prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, da je kupac stupio u posjed predmetne nekretnine potpisom ugovora, te da su ugovorne stranke vlastoručno potpisale ugovor čime su se usuglasili o bitnim sastojcima ugovora i čime su preuzeli prava i obveze koja proistječu iz ugovora;

- pregledom Posebnog dogovora o mogućnosti povratnog prava otkupa od dana 15.studenog 2011.godine proizlazi da se najmodavac Nova Karaka d.o.o.Rijeka izjavio (obvezao se) najmoprimcu da će u slučaju redovite uplate svih 23 mjesečnih rata najma u iznosu od 12.900,00 kn i ispunjenim ostalim uvjetima iz ugovora o najmu, predati najmoprimcu nekretninu i to 8.etaža 0/0 stan broj 1 u prizemlju koji se sastoji od dnevnog boravka sa kuhinjom, sobe, kupaoone, lođe, površine 49,45 m², upisanim u ZK ul.br.7444, podul.8 K.O.Zaton, uknjiženo pri Općinskom sudu u Šibeniku;

- pregledom Računa za proviziju broj 1-ŠV traženje investitora za kupoprodaju nekretnine, razvidno je da je izdavač računa Performansa d.o.o.Zagreb primatelj računa Višnja Šivak, da je zaračunata provizija za traženje investitora za kupoprodaju nekretnine:

a/ iznos kupoprodaje 170.000,00 kn;

b/osnova za proviziju 170.000,00 kn;

c/dogovorena svota: 50%

d/iznos provizije: 85.000,00 kn,

d/ porez: 0, iznos za plaćanje 85.000,00 kn dospijeva na naplatu kod sklapanja ugovora o kupoprodaji,

e/na navedenom računu stoji da u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji nije u nuždi, teškoj situacijskoj situaciji, da ima dovoljno iskustvo i da nije pristupila ugovora lakomisleno ili sa smanjenom sposobnošću rasuđivanja i da priznaje ovaj iznos za odgovorenu proviziju;

- pregledom ugovora o najmu 11 ŠV od dana 15.studenog 2011.godine ugovorne strane su ugovorile da je najmodavac kupio nekretninu od najmoprimca, opisanu kao već ranije, da sa ovim ugovorom ugovorne strane sklapaju najam za citiranu nekretninu na 23 mjeseci, da stupa na snagu 15.studenog 2011.godine i to u poslovne svrhe, za iznos mjesečne najamnine 12.900,00 kn,

- pregledom Izvansudske nagodbe od dana 22.prosinca 2011.godine utvrđeno je kako su parnične stranke suglasne da su dana 15.studenog 2011.godine sklopile ugovor o kupoprodaji stana (kao ranije opisanog u tekstu obrazloženja za cijenu od 170.000,00 kn; kako je između tužiteljice kao najmoprimca i tuženika kao najmodavca sklopljen ugovor o najmu 11ŠV koji se ovom nagodbom raskida zbog neplaćanja ugovorenih obveza od strane najmoprimca kao i svi odnosi i dogovori vezan uz isti te kako ovom nagodbom stranke sporazumno rješavaju dugovanje tako da utvrđuju da najmoprimac duguje 12.900,00kn po ugovoru o najmu po osnovi korištenja nekretnine i 2.500,00 kn troškova dostave, ukupno 15.400,00 kn te da najmodavac daje najmoprimcu rok od 3 dana od dana potpisa ove nagodbe da uplati navedeno dugovanje, a ukoliko se ne isplati u cijelosti da se uvećava za 4.950,00 kn i zakonske kamate te će u tom slučaju dugovanje iznositi 20.501,00 kn koje

najmodavac daje mogućnost najmoprimcu da uplati u roku od 30 dana od dana sklapanja ove nagodbe i to 10.000,00 kn da uplati u roku od 30 dana od dana sklapanja ove nagodbe, 4.000,00 kn u roku od 15 dana od dana potpisa ove nagodbe i ostatak dugovanja 6.501,00 kn da uplati zaključno s 22.siječnja 2012.

- Pregledom Ugovora o najmu 1112 SV kojeg sklapaju dana 22.prosinca 2011.godine ugovorne strane ugovaraju kako je najmodavac (tuženik) vlasnik naprijed opisane nekretnine, da se najam sklapa za 1 mjesec i stupa na snagu retroaktivno po plaćanju dugovanja s danom 22.prosinca 2011.godine sa mogućnošću produljenja redovitim i urednim uplatama naknade za najam;

- pregledom Izvansudske nagodbe od 14.srpnja 2014.godine razvidno je da je sklopljena između tužiteljice, tuženika i Ursa Holdings INC, Sad, u ulozi kupca potraživanju kojim se utvrđuje činjenično stanje da je dužnik dana 15.studenog 2011.godine prodao svoju nekretninu društvu Nova Karaka d.o.o.s tim da je vjerovnik dao opciju dužniku da ponovno otkupi istu. Pošto dužnik nije redovito plaćano najam dužnik i vjerovnik dana 22.studenog 201.godine sklopili izvansudsku nagodbu na način da je dužnik nastavio korištenje navedene nekretnine na mjesečni iznos od 14.900,00 kn;

- kako je plaćanje dužnika prema vjerovniku bilo prekinuto zbog izvanredne situacije koju ni jedna strana nije predvidjela, a to da je došlo do istrage protiv kreditnih posrednika. Vjerovnik da je prodao potraživanje po neplaćenim, a dospjelim ratama najma od 22.posinca 2011.godine do danas kao i po izvansudskoj nagodbu od 22.12 2011.

- Pregledom Aplikacije za zajam na osnovi nekretnine razvidno je kako e tužiteljica zatražila kredit u iznosu od 220.000,00 kn za kupnju stroja , u kojoj potvrdi je navedeno kako kako je vlasnica apartmana od 50 m2 minimalne vrijednosti 100.000,00 Eur;

- Pregledom Zapisnika vrijednosti nekretnine sastavljen između parničnih stranaka utvrđeno je kako je kupac tuženik za iznos od 170.000,00 kn kupio i u cijelosti isplati kupoprodajnu cijenu prodavateljici i kako je to cijena najviša koju je bilo moguće postići u datom momentu uz dokaz Isplatnice o primitku novca na dna 15. studenog 2011.godine.

12.U ovoj pravnoj stvari sporno je među strankama da li je ništetan pravni posao koji je sklopila tužiteljica sa pravnim prednikom tuženika po kojem je tužiteljica neformalnim ugovorom o najmu na iznos od 85.000,00 kn sklopila ugovor kojim vraća tuženiku zajam s kamatnom stopom od preko 300 posto (mjesečna rata od 12.900,00 kn u 23 mjesečna iznosa) odnosno tuženik je koristeći lakomislenost i loše imovinsko stanje tužiteljice, a da bi prikrio pravnu narav svog poslovnog odnosa sa tuženikom sklopio ugovor o kupoprodaji , potom razne gore navedene ugovore svaki taksativno naveden sve s ciljem prikrivanja pravog ugovora o zajmu sa kamatom većom od 300 posto, a koji poslovi svi po stavu ovog suda imaju odlike simuliranih, fiktivnih , zelenaških nemoralnih pravnih poslova.

13. Na okolnosti sklapanja pravnog posla (poslova) izveden je dokaz saslušanjem svjedoka Veljka Šivaka, supruga tužiteljice koji je u svom iskazu naveo da su se zbog poslovnih problema (plaćanja poreza)u bolest u obitelji našli u situaciji da im treba 10.000,00 eura brze pozajmice koju su dogovorili u uredu u Ilici, a kao zalog povrata je bila nekretnina na Srimi, njegova supruga da je potpisala ugovor kod javnog bilježnika, a on da nije bio prisutan. Naglašava kako su bili u takvoj situaciji da im novac hitno treba pa nisu niti gledali sadržaj ugovora. Nakon toga da su nekoliko

mjeseci plaćali ratu koja je mjesečno iznosila oko 5.000-6.000,00 k, u međuvremenu su došli u bolju financijsku situaciju te su predložili isplatu cijelog iznosa zajma. Oni su nam na to rekli da će se javiti, ali uslijedilo je to da se oni sljedećih 7-8 mjeseci nisu javili, a niti se javio itko na taj broj telefona koji smo dobili za kontakt. Ni kasnije se više nikad nije javio na ovaj broj telefona. Nakon ovog uslijedilo je da je jedan dan u naš stan došla osoba koja se predstavila kao odvjetnik firme NOVA KARAKA i rekao nam da trebamo obnoviti ovaj ugovor s tim da je mjesečna rata trebala biti veća od 10.000-15.000,00 kn. Tada on da nije bio kući i ovo što govorim znam po pričanju supruge. Ona je bila uznemirena nakon toga, nije znala je li dobro napravila ili nije, ja ne znam što je on njoj točno govorio.

Nakon toga da su mjesečno plaćali ove veće iznose dok nismo dosegli sveukupno iznos od 170.000,00 kn. Tada su se malo raspitali o ovoj pozajmici i onda došli do podataka da sve ovo ne bi bilo legalno i tada smo prestali plaćati a nakon toga smo se obratili ovdje odvjetnici. Tada dobivaju poziv određene osobe iz Amerike. Konkretno njega da je zvao na moj službeni mobitel od firme. Predstavio se kao vlasnik NOVE KARAKE i rekao da zove iz Amerike, da je on vlasnik svega toga i da smo im dužni njima platiti još oko 300.000,00 kn. Na moje pitanje koja mi je garancija ako platimo i taj iznos da će mi vratiti ovu nekretninu na to mi nije ništa odgovorio. Samo mu je zaprijetio da ako ne platimo da će nam uz ovu nekretninu uzeti i obiteljsku kuću u Zagrebu. Nastavio je govoriti da on zna gdje mi živimo i gdje se krećemo a kad je počeo spominjati moje dvoje djece ja sam te njegove riječi doživio kao ozbiljnu prijetnju i tada sam se zabrinuo za živote svoje djece. To mi od tada izgleda kao da imamo veze sa kriminalcima i nisam znao na što su sve oni spremni.

Još želim reći da mi nismo imali namjeru prodati predmetnu nekretninu. To je apartman od oko 50m² kojeg mi koristimo i dan danas, uglavnom u ljeto. I nakon uzimanja ovog zajma ja i supruga smo se nastavili ponašati tako da je ovaj stan naše vlasništvo. proveli smo i postupak legalizacije objekta i za to platili naknadu. Sve ovo vrijeme ovaj stan je u našem posjedu i nitko drugi nema ključeve od stana. To je samo pokazatelj da ga nikad nisu prodali niti smo imali namjeru prodati ovaj stan. Govorili su prilikom sklapanja ovih pravnih poslova da se radi o uobičajenoj poslovnoj praksi.

Ponavljam, tužiteljici je isplaćen zajam u iznosu od 75.000,00 kn što je protuvrijednost 10.000,00 eura. Mislim da je dogovoreno da se vrati iznos dupli od onoga koji je isplaćen a u kojem vremenskom razdoblju mislim da je dogovoreno onako kako je napisano u ugovoru. Nisam na to puno obraćao pažnju jer mi je namjera bila da kad riješimo ovu financijsku krizu, da ovo prebijemo i zato sam odmah pitao ovu osobu da li to možemo. A on je odgovorio da možemo da ćemo se sve dogovoriti.

13.1. Tužiteljica je u bitnom potvrdila navode supruga pa je tako kazala kako su 2011. godine smo suprug i ona bili u dosta teškoj financijskoj situaciji jer su brinuli za njezinu i njeovu majku, plaćali skupe lijekove za karcinom i nakon njihove smrti došlo je do teškog oboljenja njenog supruga, koji nije mogao više raditi, a hitno su im trebali novci i to u iznosu od 10.000,00 eura. Kako su banke dosta spore, našla je oglas u novinama za agenciju Nova Karaka Zagreb, koja se bavi pozajmljivanjem novca te smo otišli u njih poslovni prostor u Zagrebu u Ilici i zatekli lijepe urede s puno zaposlenih, ništa što bi budilo u nama sumnju u ništa sumnjivo. Budući da nisu željeli skupocjeni automobil koji smo imali kao garanciju, već isključivo nekretnine, ponudili smo im kao garanciju apartman na Srimi, koji su oni odmah sutradan bez naše prisutnosti obišli izvana jer im ključ nismo dali, i već sutradan su potpisali smo ugovor i dali joj na ruke protuvrijednost u hrvatskim kunama iznos od 10.000,00 eura.

Sjeća se dobro da su joj čitali ugovor i da su naglasili da se oni neće upisivati na predmetni stan, već da se samo radi o garanciji za slučaj da ja ne vratim pozajmicu te su joj kazali kako će se ugovori koje sam tamo potpisivala, a potpisivala sam puno toga, ne mogu se ni sjetiti što točno, ali znam da mi je vlasnik agencije gospodin Tomaž rekao da će svi ugovori biti poništeni. Dogovor je bio da se iznos od cca 75.000,0 kn vrati u mjesečnim ratama od 12.500,00 kn na dvije godine. Novce im je nosila u sjedište firme koje je preselilo u međuvremenu na Cvjetni trg i daza to su joj davali uplatnice. Kamata za pozajmicu je bila uključena u mjesečne rate. Kasnije smo se gospodin Tomaž i ja nalazili u kafiću, jer se sjedište firme više nije nalazio ni na Cvjetnom. Kada smo mi otplatili pozajmicu i to prije proteka dvije godine, pokušali smo suprug i ja doći do gospodina Tomaža da vidimo što ćemo s potpisanim papirima koje mi je kazao da će ih poništiti, međutim nismo ga uspjeli dobiti. Cijeli ovaj period se apartman normalno koristio, stanje u zemljišnim knjigama nismo provjeravali, a uplatnice za režije plaćam uredno i dan danas jer dolaze na njezino ime. Nekoliko mjeseci nakon su počeli telefonski pozivi, a prethodno da joj je na kuću došla osoba koja se predstavila kao odvjetnik agencije i rekao da mora obnoviti ugovor, obzirom da se jako prestrašila njegovom pojavom, ona da je to i potpisala, ne znajući šta potpisuje i počeli su dobivati telefonske pozive kojim su ih upozoravali da plaćamo novu pozajmicu s kojom plaćamo i najam apartmana, dolazilo je više ljudi i ona je uvijek potpisivala neke papire ne znajući što potpisuje, jer se osjećala ugroženo za vlastiti život. Krenuli su pozivi iz Amerike gdje su im prijetili da će se upisati na naš apartman i na našu kući i da znaju gdje nam studiraju djeca, što je bila prijetnja i za njihove živote. Ženska osoba koja je pričala ekavicom, pa zaključujem da ju je zvala s područja Republike Srbije joj je diktirala brojeve računa na koje da vršimo uplate, tako da se sjećam da smo jednom uplatili 20.000,00 kn, pa 80.000,00 kn, ne može se sjetiti koliko im se novca točno uplatilo. Potom dobivaju poziv od pretpostavljam gospodina Tomaža, tako mi se činilo po glasu, koji nam nudi otkup našeg apartmana po cijeni od 300.000,00 kn. Potom se obraćamo odvjetnici jer nam je bilo nejasno o kakvom otkupu apartmana pričamo, kad se radi o našem vlasništvu. Odlazim po vlasnički list i tada uviđam da ja nisam više upisana kao vlasnica, već tuženik. Na uplatnicama-potvrdama o uplati je pisalo da plaćamo društvu tuženika, tvrtka Perfomansa d.o.o. mi ne znači ništa. Suprug i ja su dobivali puno telefonskih brojeva i sa skrivenih brojeva i puno prijetnji te nakon što smo pokrenuli postupak pred sudom, znam da su uslijedili pozivi na suprugov broj. Naknadno na Poreznoj saznajem kako je društvo Novu Karaku prijavio i Uskok i kako je stavljena zabrana otuđenja apartmana, što mi je dalo neku sigurnost da ćemo ostati bez apartmana. Apartman koristimo i dan danas normalno. Osobno nisam pokretala kaznene postupke protiv tuženika. Ime Brian Alfonzo Fuentes iz Gvatemale, tužiteljica navodi kako se sjeća da je prvi put to ime uočila na jednom od dokumenata koje su joj na kuću donijela ona dvojica o kojima je iskazivala, a vezano za fotografiju koja mi se predočava na listu 87 spisa, iskazuje kako je ostala šokirana kad je saznala za postojanje ovog dokumenta i ove fotografije. Društvo tuženika nikad nisam mogla dovesti u vezu sa bilo kojom drugom državom osim Hrvatske, niti je išta upućivalo na to je vlasnik bila osoba iz Gvatemale. Na poseban upit punomoćnice tužitelja, tužiteljica nadalje navodi kako je gospodin Tomaž znao da smo u teškoj financijskoj situaciji, jer smo usput sto spomenuli kroz razgovor, obzirom na ono što sam maločas već iskazivala sudu, pa sam to spomenula i njemu (bolest u obitelji majke i svekrve). Nikakav iznos kupoprodajne cijene nismo ni ja ni suprug primili od tuženika. Sudjelovala sam u plaćanju troškova legalizacije nekretnine na kojoj se nalazi naš apartman i o tome posjedujem potvrdu. Ključ od apartmana imamo samo mi i njima

nikada nismo dali, nismo nikad ni posumnjali da apartman koristi nitko osim nas, po stanju apartmana. Stan je opremljen kao apartman a ne kao poslovni prostor. Stan je bio u mom isključivom vlasništvu, ako ćemo pravno gledati jer je kupljen mojim vlastitim novcem, a ne od novca zarađenog u braku i moj namjera nikad nije bila da se stan proda. Ponavljam isključivo je trebao biti garancija za slučaj da ne otplatim pozajmicu. Sve dokumente koje sam potpisivala i naknadno, potpisivala sam prestrašena za svoj vlastiti život, kao i život obitelji i gubitak imovine, za to i ne znam što sa sve potpisivala.

14. Prema odredbi čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br 35/05, 41/08, dalje: ZOO-a) ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, 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.

14.1. Također, ništetan je ugovor kojim netko, koristeći se stanjem nužde ili teškim materijalnim stanjem drugog, njegovim nedovoljnim iskustvom, lakomislenošću ili zavisnošću ugovori za sebe ili za nekog trećeg korist koja je u očitoj nerazmjeri s onim što je on drugom dao i učinio ili se obvezao dati ili učiniti (odredba čl. 329 .st. ZOO-a).

15. Sud je izvršio uvid u citirane isprave koje prileže spisu te ocijenio iskaze saslušane stranke i svjedoka, iako se radi o bračnim partnerima, te su isti zasigurno jednakog interesa za ishod ovog postupka, međutim sud nije našao u njihovim iskazima nijednu indiciju da bi bili u međusobnom dogovoru kako iskazivati, a sve što su iskazali potkrijepljeno je i pisanom dokumentacijom koja predstavlja temelj ove tužbe.

15.1. Samo poslovanja društva tuženika, sud ne prihvaća poslovno uvriježenim ni u skladu s dobrim poslovnim običajima. Neuobičajenom se ukazuje činjenica koja je nesporno u konkretnom slučaju, uzimajući u ocjenu sve izvedene dokaze zasebno i u njihovoj ukupnosti, da se uz Ugovor o kupoprodaji stana ukoliko bi se doista radilo o ravno valjanom ugovoru, sklapaju na isti datum brojni drugi dokumenti u kojima se navedeni izmijeni iznosi dugovanja, mjesečnih rata, ponovnih osiguranja, a sve ukazuje da se radi o povratu zanosa kamate preko 300 % uz činjenicu da su cijelo vrijeme tužiteljica i suprug u posjedu predmetnog apartmana što svakako već samo po sebi gubi smisao svakog kupoprodajnog ugovora.

15.2. U konkretnom slučaju, uzimajući u ocjenu sve izvedene dokaze zasebno i u njihovoj ukupnosti, a poglavito imajući na umu sklapanje velikog broja ugovora sadržaja ni najmanje povodljivih pod uobičajenu poslovnu praksu uz pretjeranu naglašavanje da se ne radi o stanju nužde, lakomislenosti slično vrijeme sklapanja svih tih ugovora, po zaključivanju ovog suda, stvarna volja tužiteljice i pravnog prednika tuženika je bilo sklapanje disimiliranog ugovora o kreditu kojeg su isti simulirali ništetnim ugovorom o kupoprodaji predmetnog stana uz kojim je taj stan prenesen u vlasništvo tuženika radi osiguranja do potpune otplate zajma od 85.000,00 kn čija bi konačna isplata iznosila uvećana za 300 %, kroz dodatne mjesečne anuitete uređene brojnim, a gore navedenim pravnim poslovnima.

15.3. Štoviše, prednje navedeni disimulirani ugovor o kreditu ima obilježja zelenaškog ugovora jer je tuženik iskoristivši stanje nužde i teško materijalno stanje tužiteljice ugovorio za sebe korist koja je u očitoj nerazmjeri s onim što je istoj dao, sud ne može prihvatiti vjerodostojnim navod tuženika da je ugovor o prodaji sklopljen po tržišno nerealnoj cijeni sukladno površini i položaju predmetnog stana, dok su "popratni ugovori" zaključeni radi stjecanja dobiti uz davanje mogućnosti tužiteljici da

vрати stan u svoje vlasništvo u kojem bi vremenu kao posredni posjednik držao stan u posjedu otkupi stan

15.4. Nadalje, valja naglasiti da ništetni pravni poslovi ne proizvode pravne učinke koje bi, da su valjani, trebali proizvesti, oni su apsolutno ništetni što znači da se uzima kao da nisu sklopljeni kao da pravno ne postoje, dok ništetnost nastupa ex lege (na osnovi zakona) i nastaje ex tunc, dakle od trenutka sklapanja posla čime odluka suda ima značenje konstatacije već nastale ništetnosti odnosno ima deklaratorno značenje, što znači da tuženik nije stekao pravo vlasništva predmetnog stana temeljem nišetnog ugovora o kupoprodaji, temeljem čega je donesena odluka u točki III izreke.

20.Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl. 154. i 155. ZPP.

Tužiteljici je priznat trošak zastupanja po punomoćniku iz redova odvjetnika u ukupnom iznosu od 54.890,00 kn / 7.285,15 eur i to za sastav tužbe, podnesaka od 10.lipnja 2016.godine, 11.kolovoza 2016., 10.studenog 2011.godine, 17.ožujka 2017.godine, 30.srpnja 2020.godine, 12.svibnja 2021godine, odgovor na žalbu 27.7.2022.godine i 18.svibnja 2023.godine, te za pristup na ročišta od 15.lipnja 2016,8.rujna 2016., 15.stduenog 2016, 4.travnja 2023.godine i 18.5. 2023,, sva svaku radnju po 200 bodova odnosno 2.500,00 kn, uvećano za 25 % PDV, (3.750,00/497/71 eur).

Ukupan trošak uvećan za trošak sudske pristojbe na tužbu i presudu (2.370,00 kn za svaku/314,55 kn) te trošak svjedoka Šivaka 1.400,00 /185,81 eur.

Temeljem svega iznijetog sud je odlučio kao u izreci ove presude.

U Šibeniku, 24.srpnja 2023.godine

Sudac
Martina Miočević Šušnjić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može uložiti žalbu nadležnom drugostupanjskom sudu u roku od 15 (petnaest) dana od dana dostave iste, a ulaže se putem ovog suda u tri primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.