



Republika Hrvatska
Županijski sud u Zagrebu
Trg Nikole Šubića Zrinskog 5

Poslovni broj 71 GŽ-2176/2021-3

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A
I
R J E Š E N J E

Županijski sud u Zagrebu, kao sud drugog stupnja, u vijeću sastavljenom od sudaca tog suda Vlatke Fresl Tomašević, predsjednice vijeća, Vlaste Feuš sutkinje izjaviteljice i članice vijeća i Tomislava Aralice, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja Ivica 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 u Zagrebu, uz sudjelovanje umješaka 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, odlučujući o žalbama 1., 2. i 3. tuženika protiv presude Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-2953/2017-69 od 29. travnja 2021., u sjednici vijeća održanoj 13. rujna 2022.

p r e s u d i o j e

Preinačuje se presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-2953/2017-69 od 29. travnja 2021. u dijelu pod točkama I., II., III. i V. izreke te sudi:

Odbija se tužbeni zahtjev koji glasi:

„I. Utvrđuje se u odnosu na 1. tuženika Nikolu Pericu da su ništavi:
- Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta zaključen 13. lipnja 2003. između tužitelja Ivica 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 Ivica Štoka i 1. tuženika Nikole Perice,

- Aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine zaključen 5. studenoga 2005. između tužitelja Ivica 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 Ivica 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.

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.“

r i j e š i o j e

I. Ukida se presuda Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-2953/2017-69 od 29. travnja 2021. u dijelu pod točkom IV., VI, VII., VIII., IX., X. i XI. izreke te se predmet u tim dijelovima vraća istom prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

II. Odluka o troškovima žalbenog postupka ostavlja se za konačnu odluku.

Obrazloženje

1. Pobijanom prvostupanjskom presudom suđeno je:

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

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta zaključen 13. lipnja 2003. između tužitelja Ivica 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 Ivica Štoka i 1. tuženika Nikole Perice,

- Aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine zaključen 5. studenoga 2005. između tužitelja Ivica 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 Ivica 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.“

2. Protiv te presude u dijelu pod točkama I., II. III. izreke, u dijelu pod točkom V. izreke kojim je naloženo 1. tuženiku Nikoli Perici 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 uspostavi zemljišnoknjižno stanje kako je bilo prije provedbe ugovora i Aneksa koji su navedeni u točkama I., II. i III. izreke te presude, u dijelu pod točkama VII, VIII. i IX. izreke žali se 1. tuženik iz razloga bitne povreda odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da sud drugog stupnja usvoji žalbu u cijelosti te da prvostupanjsku presudu preinači odbijajući postavljene tužbene zahtjeve u cijelosti, odnosno da istu ukine i predmet vrati na ponovno suđenje uz obvezivanje tužitelja na naknadu parničnog troška 1. tuženiku.

3. Protiv te presude u dijelu pod točkama II., III., IV., V., VII., VIII. i X. izreke žali se 2. tuženik iz razloga bitne povreda odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da sud drugog stupnja usvoji žalbu u cijelosti te da prvostupanjsku presudu preinači odbijajući postavljene tužbene zahtjeve u cijelosti, odnosno da istu ukine i predmet vrati na ponovno suđenje uz obvezivanje tužitelja na naknadu parničnog torška 1. tuženiku. Potražuje trošak žalbenog postupka.

3.1. 2. tuženik u dopuni žalbe navodi žalbene razloge i to bitne povreda odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da sud drugog stupnja usvoji žalbu u cijelosti te ukine prvostupanjsku presudu i predmet vrati na ponovno suđenje uz obvezivanje tužitelja na naknadu parničnog troška na ime sudske pristojbe na žalbu.

4. Protiv te presude u dijelu pod točkama IV., VI., VII., VIII. i XI. izreke žali se 3. tuženik iz razloga bitne povreda odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da sud drugog stupnja preinači pobijanu presudu na način da odbije tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti kao neosnovan te naloži tužitelju naknaditi troškove parničnog postupka u zatraženom iznosu. Potražuje trošak žalbenog postupka.

5. Tužitelj u odgovoru na žalbu osporava osnovanost žalbi 1., 2. i 3. tuženika. Potražuje trošak odgovora na žalbu.

6. 1. tuženik u odgovoru na žalbe 2. i 3. tuženika suglasan je sa navodima žalbe 2. i 3. tuženika.

7. Žalba 1. tuženika je osnovana.

8. Žalba 2. tuženika je osnovana.

9. Žalba 3. tuženika je osnovana.

10. Predmet 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 zalogu u korist 3. tuženika.

11. Tužitelj tužbeni zahtjev u ovoj pravnoj stvari temelji na činjeničnoj osnovi iz koje bi proizlazilo da je bio zemljišnoknjižni vlasnik nekretnina kč.br. 1936/1 i kč.br. 1936/2 te da je stupio u ortačku zajednicu s 1. tuženikom i njegovom suprugom Marijom Perica u koju je unio opisanu nekretninu, 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, zaključili su dana 19. listopada 2005. Aneks kojim je tužitelj ovlastio 1. tuženika da odmah izvrši upis prava vlasništva predmetnih nekretnina na svoje ime, a istoga 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. Ujedno, potpisao je i Aneks ugovora dana 5. studenoga 2005., nakon čega je 1. tuženik 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, nakon čega je prednik 2. tuženika potpisao s 3. tuženikom Ugovor o založnom pravu, koji Ugovor je u zemljišnim knjigama proveden već 22. studenoga 2006., a 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. Tužitelj u činjeničnim navodima ističe da je 1. tuženik znajući da nije u mogućnosti ispuniti dužnu činidbu na ime preuzetih ortačkih obveza, primio 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, zbog čega smatra da je postupanje 1. tuženika nemoralno, pa da 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 smatra da su i ti pravni poslovi nemoralni radi čega su ništetni i ne proizvode valjane pravne učinke, pa da su 1. i 2. tuženici dužni uspostaviti ranije zemljišnoknjižno stanje, te da se ima brisati i upis prava zalogu 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 da 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 prestanka upisanog založnog prava kao sporedne tražbine. Predlaže donijeti presudu kojom se utvrđuju ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine – zemljišta od 12. 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 zalogu u korist 3. tuženika, uz naknadu parničnog troška.

12. Donoseći pobijanu presudu prvostupanjski sud nije počinio bitne povrede odredaba Zakona o parničnom postupku iz čl. 354. st. 2. toč. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. („Narodne novine“ broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08., 123/08., 57/11., 25/13., 28/13., 89/14., 70/19. i 80/22.- dalje u tekstu: ZPP), a na koje povrede sud drugog stupnja pazi po službenoj dužnosti (čl. 365. st. 2. ZPP).

13. Sud prvog stupnja u dijelu odluke o utvrđenju ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine – zemljišta od 13. lipnja 2003. i njegovog Aneksa, Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 26. travnja 2006. kao i Aneks II. istom od 19. lipnja 2008. te uspostave ranijeg zemljišnoknjižnog stanja pravilno i potpuno je utvrdio činjenično stanje.

14. Međutim, sud prvoga stupnja u tim dijelovima pogrešno je primijenio materijalno pravo.

15. Pravilan je zaključak suda prvoga stupnja da Ugovor o kupoprodaji nekretnine – zemljišta predstavlja ugovor o ortakluku, neovisno od činjenice kako je ugovor nazvan, već koji je njegov sadržaj i koja je svrha ugovora koju su ugovorne stranke htjele postići.

16. 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.

17. Naime, iz iskaza tužitelja, tuženika i svjedoka pravilno je prvostupanjski sud 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.

18. Stoga je Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta prividan ugovor u smislu odredbe čl. 66. ZOO/91.

19. Neosnovan je žalbeni navod da se ne može raditi o ortaštvu obzirom ugovor u sebi sadrži bitne sastojke ugovora o kupoprodaji i jer stranke ne teže postizanju zajedničkog cilja, već da su razlozi sklapanja predmetnih ugovora potpuno drugačiji. Upravo navedenim ugovorom o kupoprodaji od 13. lipnja 2003. ugovorne stranke su

ugovorile da će uložiti svoj rad i/ili imovinu radi postizanja zajedničkog cilja, a sve u smislu odredbe čl. 647.a ZOO/91.

20. Prema odredbi čl. 66. st. 2. ZOO ako prividan ugovor prikriva neki drugi ugovor, taj drugi važi, ako je udovoljeno uvjetima za njegovu pravnu valjanost. 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.

21. S tim u vezi treba reći kako ništav ugovor prema odredbi čl. 103. Zakon o obveznim odnosima ("Narodne novine", br. 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 107/95, 7/96, 91/96, 112/99, 129/00, 88/01, 35/05. - dalje: ZOO) (u daljnjem tekstu: ZOO/91), odnosno ništetan ugovor prema odredbi čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21.- dalje: ZOO/05) je onaj ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo. Ako je sklapanje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor je valjan ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosit će odgovarajuće posljedice (st. 2.).

22. Prema odredbi čl. 66. st. 1. ZOO-a, posljedica prividnog ugovora nije njegova ništetnost, već među ugovornim stranama prividan ugovor nema učinka. Međutim, ako prividan ugovor prikriva neki drugi ugovor, taj drugi vrijedi, ako je udovoljen pretpostavkama za njegovu pravnu valjanost (st. 2. tog članka).

23. U konkretnom slučaju citirani ugovori među strankama vrijede jer je udovoljeno pretpostavkama za njihovu valjanost. Ujedno, ugovorne strane izvršile su obveze iz ugovora. Radi se u suštini o dobrovoljnom ispunjenju obveza i samo takvim, ali obostranim dobrovoljnim ispunjenjem, a mora biti barem u pretežnom dijelu, stranke mogu faktički ostvariti pravne učinke, djelovanje ugovora.

24. Dakle, budući da se radi u ovom slučaju o ugovoru o ortakluku, znači o dvostrano obveznom ugovoru, ispunjenje, odnosno obveze i jedne i druge strane su izvršene sukladno ugovornim odredbama. Iz odredaba predmetnog ugovora od 13. lipnja 2003. stranke su se dogovorile u pogledu bitnih sastojaka ugovora. Nesporna je činjenica da je tužitelj 1. tuženiku predao nekretninu, a da je 1. tuženik izgradio stan tužitelju te mu ga predao.

25. Iz Aneksa ugovora od 19. listopada 2005. proizlazi da su istoga potpisali tužitelj i 1. tuženik, a tužitelj i Izjavu od 19. listopada 2005. Međutim, tužitelj je potpisao i Aneks ugovora od 5. studenog 2011. iz kojeg proizlazi da prodavatelj izjavljuje da već ovim Aneksom i tom 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, a što je 1.tuženik i učinio, a potom su tužitelj 1. tuženik i 2. tuženik zaključili Aneks II ugovora od 19. lipnja 2008. sa tabularnom ispravom, nakon čega je 1.tuženik zaključio Ugovor o kupoprodaji sa prednikom

2. tuženika. Slijedom gornjih utvrđenja navedeni Aneksi, kao i Ugovori nisu ništetni kako je to pogrešno zaključio sud prvoga stupnja.

26. Stoga, citirani Ugovori i Aneksi proizvode pravne učinke te isti nisu protivni Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva, pa slijedom toga niti ništavi, odnosno ništetni u smislu odredbe čl. 103. ZOO/91, odnosno čl. 322. st. 1. ZOO/05.

27. Slijedom navedenoga pogrešan je zaključak suda prvoga stupnja da su Ugovor o kupoprodaji nekretnine - zemljišta zaključen 13. lipnja 2003. između tužitelja Ivica Štoka i 1. tuženika Nikole Perice, Aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine zaključen 19. listopada 2005. između tužitelja Ivica Štoka i 1. tuženika Nikole Perice, Aneks ugovoru o kupoprodaji nekretnine zaključen 5. studenoga 2005. između tužitelja Ivica Štoka i 1. tuženika Nikole Perice, Aneks II. (drugi) ugovoru o kupoprodaji nekretnine i tabularna isprava, zaključen 19. lipnja 2008., ništavi, kao i 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., slijedom čega je valjalo preinačiti presudu suda prvoga stupnja i tužbeni zahtjev u navedenim dijelovima odbiti.

28. Posljedično navedenom budući citirani Ugovori i Aneksi ugovora nisu ništavi, odnosno ništetni, a isti su i izvršeni, valjalo je preinačiti prvostupanjsku presudu i u dijelu kojem je prihvaćen zahtjev tužitelja za uspostavom zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije provedbe ugovora i Aneksa koji su navedeni u točkama I., II. i III. izreke te presude te navedeni dio tužbenog zahtjeva odbiti.

29. U odnosu na činjenične navode tužitelja da mu je 1. tuženik iskazao da će radove izvesti osobnim radom i vlastitim sredstvima i da mu neće biti potrebna dodatna financijska podrška u obliku kredita banaka ukazuju da se radi o manama volje, odnosno neskladu između volje i očitovanja kod sklapanja ugovora i eventualno bitnoj zabludi, a što nisu razlozi za ništavost, odnosno ništetnost, već razlozi za poboynost. Ujedno, ako jedna strana izazove zabludu kod druge strane ili je održava u zabludi u namjeri da je time navede na sklapanje ugovora, druga strana može zahtijevati poništaj ugovora, pa i onda kada zabluda nije bitna, ali ne i ništavost, odnosno ništetnost tih pravnih poslova.

30. U odnosu na dio tužbenog zahtjeva za utvrđenje ništetnosti Ugovora o založnom pravu zaključenom 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 te ništetnosti Ugovora o založnom pravu zaključenom 21. studenoga 2006. valja reći slijedeće.

31. Prema odredbi čl. 647f. st. 2. ZOO-a, odluke o vođenju poslova ortakluka donose se primjenom propisa o upravljanju zajedničkom stvari u suvlasništvu. Prema odredbi čl. 41. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/01.- dalje ZV), za poduzimanje poslova koji premašuju okvir redovitog upravljanja, a naročito za osnivanje hipoteke na cijeloj stvari, otuđenje cijele stvari i slično, potrebna je suglasnost svih suvlasnika.

32. Kako tijekom postupka nije utvrđeno je li pri sklapanju ugovora o osiguranju potraživanja 3. tuženik imao suglasnosti svih suvlasnika, imajući pri tome u vidu činjenicu da je Ugovor o kupoprodaji u zemljišnim knjigama proveden tek 20. studenog 2006., odnosno dan prije zaključenja Ugovora o založnom pravu, pa 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 upisana kao vlasnik nekretnine. Nadalje, prvostupanjski sud je proveo dokaz saslušanjem kao svjedoka Zrinku Vukić koja nije sudjelovala u odobravanju spornog kredita, pa za sada se sa sigurnošću ne može utvrditi je li djelatnik 3. tuženika imao na uvidu dokumentaciju prije zaključenja Ugovora o zalogu. Naime, stoga se za sada činjenično stanje u dijelu odluke o utvrđenju ništetnim ugovora o zalogu i brisanju upisa prava zalogu utvrđuje pogrešno i nepotpuno utvrđenim.

33. Žalbene navode tuženika koji nisu od odlučnog značaja ovaj sud nije ocijenio (čl. 375. st. 1. ZPP-a).

34. Budući da je djelomično ukinuta odluka o glavnoj stvari, valjalo je ukinuti i odluku o parničnom trošku o kojem će prvostupanjski sud odlučiti u odluci kojom završava postupak pred tim sudom u smislu odredbe čl. 164. st. 4. ZPP.

35. Slijedom navedenoga na temelju odredbi čl. 373.toč. 3. ZPP valjalo je odlučiti kao u izreci ove presude, odnosno valjalo je temeljem odredbe čl. 370. ZPP odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

36. U ponovnom postupku, sud prvog stupnja provest će po strankama predložene dokaze, a imajući u vidu sporna pitanja na koja je ukazano ovim rješenjem te donijeti novu, na zakonu osnovanu, presudu o preostalom dijelu tužbenog zahtjeva.

37. Odluka o troškovima žalbenog postupka ostavljena je za konačnu odluku u smislu odredbe čl. 166. st. 3. ZPP.

U Zagrebu, 13. rujna 2022.

Predsjednica vijeća:
Vlatka Fresl-Tomašević

Broj zapisa: **eb312-78a4c**

Kontrolni broj: **0d4a0-1e9cf-0d96e**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Vlatka Fresl Tomašević, O=ŽUPANIJSKI 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, **Županijski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.