



Republika Hrvatska  
Općinski sud u Rijeci  
Žrtava fašizma 7  
51000 Rijeka

## 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 Rijeci, po sutkinji toga suda Ivi Ivanišević Mostovac, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužiteljice Srebrenke Iveković iz Ičića, Antona Dminaka 30 (OIB:14377301172), zastupana po punomoćnici Marii Iveković, kćerki tužiteljice, protiv tuženog MTG d.o.o. u stečaju, Cestice, Malo Gradišće 16 a (OIB:790061330069), koga zastupa stečajna upraviteljica Lovorka Juranić, radi utvrđenja ništetnosti i brisanja upisa prava vlasništva, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 6. lipnja 2025. u prisutnosti punomoćnice tužiteljice Marie Iveković i stečajne upraviteljice tuženog, 8. srpnja 2025.

### p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se ništetnim Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen 20. ožujka 2009. između Drenke Iveković iz Ičića, Antona Dminaka 30 (OIB:521373010001) i MTG d.o.o. iz Cestice, Malo Gradišće 16 a (OIB:79061330069), ovjeren kod javnog bilježnika Krešimira Kuzle u Opatiji, poslovnog broja OV-241/09.

II. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Opatija Općinskog suda u Rijeci da briše sve upise temeljem naznačenog ugovora i to upis prava vlasništva izvršen temeljem tog ugovora.“

### Obrazloženje

1. Tužiteljica u tužbi navodi da je suvlasnica nekretnine u Ičićima i to 2/8 dijela kuće na adresi Antona Dminaka 30 koje je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci označena kao k.č.br. 1109/16, kuća, površine 760 m<sup>2</sup>, broj z.k.ul. 926 k.o. Veprinac. Tužiteljica da je pravni slijednik pok. Drenke Iveković u 1/2 dijela. Dana 26. rujna 2007. da je sklopljen predugovor o kupoprodaji nekretnina (tavanskog prostora s pravom nadogradnje spomenute predmetne nekretnine) između pok. Drenke Iveković i Dušanke Lazar za iznos od 115.000 eura, te da je u više navrata isplaćeno ukupno 89.000 eura

na ime predugovora. Dana 20. ožujka 2009. da je sklopljen Ugovor o kupoprodaji nekretnina sa ugovorom o pravu građenja između pok. Drenke Iveković i tvrtke MTG d.o.o. koju je zastupao direktor Viktor Lazar (suprug gore navedene Dušanke Lazar) čiji predmet da je kupoprodaja 2/8 dijela predmetne nekretnine, odnosno pravo građenja (nadogradnja) iste za iznos 115.000 eura, a u cijenu da je uračunat iznos od 89.000 eura koji je dala Dušanka Lazar na ime predugovora o kupoprodaji nekretnine, a koji da je fiktivno u ugovoru prikazan kao da je dala tvrtka MTG d.o.o., dok je ostatak isplaćen prilikom potpisivanja na ruke u gotovini i to iznos od 26.000 eura. Stoga da je razvidno kako je pok. Drenka Iveković pravo gradnje prodala za iznos od 115.000 eura koji kada se oduzme od kupoprodajne cijene da iznosi 0,00 kn za 2/8 dijela predmetne nekretnine. Slijedom navedenog direktor tuženog da se obvezao vratiti 2/8 dijela predmetne nekretnine, a koje su trebale poslužiti samo i isključivo u svrhu garancije da će se moći nadograditi jer da je on tada tvrdio kako za to ne postoje građevinski uvjeti i da treba neko osiguranje za isplaćeni iznos, odnosno iznos koji je on u ime tuženog još trebao isplatiti, pa da se stvorio privid pravnog posla, odnosno kupoprodaja nekretnine kao mana volje, odnosno svjesni nesklad između volje i očitovanja, pa da je ugovor kao takav nevaljan, odnosno ništetan. Konačno tužiteljica navodi kako nije točno da nisu postojali građevinski uvjeti za nadogradnju jer da to i potvrđuje sudski vještak, te navodi kako je tuženik nekretninu opteretio zalogom iako se obvezao vratiti je, pa da nije jasna prava namjera tuženog, a ako je u pitanju nespornost, tada da je to još jedan razlog da se kao mana volje proglasi ugovor o ništetnim.

2. U odgovoru na tužbu tuženik navodi kako se protivi i poriče tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Dalje tijekom postupka tuženik navodi kako je čl. 2. Ugovora jasno istaknuto kako je predmet ovog Ugovora kupoprodaja 1/4 dijela nekretnine i stjecanje prava građenja na nekretnini iz čl. 1. ovog Ugovora. Stoga da je evidentno kako su predmet kupoprodaje i predmet osnivanja prava građenja različita opsega, odnosno sadržaja. Prema čl. 5. st. 1. Ugovora da je ugovorena jedinstvena naknada u iznosu od 115.000 eura na ime isplate kupoprodajne cijene i osnivanja prava građenja. Stoga da je neosnovana i netočna tvrdnja tužiteljice kako bi naknada za osnivanje prava građenja iznosila 0,00 kn. Izjava o povratu suvlasništva od 2/8 dijela predmetne nekretnine prodateljici da nema nikakve veze sa Ugovorom o kupoprodaji sa pravom građenja, te da se naprosto radi o izjavi danom pod suspektivnim uvjetom. Konačno ističe prigovor pravomoćno presuđene stvari jer da je pred Općinskim sudom u Rijeci, Stalnom službom u Opatiji pod posl. br. Ps-33/15 vođen postupak između Marie Iveković protiv ovdje tuženog radi utvrđenja ništetnog predmetnog Ugovora o kupoprodaji sa ugovorom o pravu građenja u kojem je donesena pravomoćna odluka. Predlaže da sud odbije tužbu i tužbeni zahtjev i naloži tužiteljici nadoknadu parničnih troškova.

3. Ovaj sud je 16. prosinca 2019. donio presudu pod posl. br. P-463/2017-24 kojom je usvojio tužbeni zahtjev tužiteljice za utvrđenjem ništetnosti Ugovora o kupoprodaji koji je zaključen 20. ožujka 2009. uz nalog nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu za brisanjem svih upisa temeljem predmetnog ugovora.

4. Županijski sud u Zadru je 18. ožujka 2025., pod posl. br. GŽ-861/2024-13 donio rješenje kojim je ukinuo prvostupanjsku presudu i predmet vratio na ponovno suđenje radi održavanja glavne rasprave. U bitnome, drugostupanjski sud navodi kako je posljedica nesporazuma o pravnoj naravi ugovora ta da ugovor u tom slučaju ne nastaje, isto kao što posljedica prividnog ugovora nije njegova ništetnost već to da među ugovornim stranama prividan ugovor nema učinka, on je pravno nepostojeći pravni

posao pa kao takav ne može biti „protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva“. Prvostupanjska presuda je ukinuta zbog, prema stajalištu ovog suda, pogrešnog pravnog shvaćanja suda prvog stupnja o posljedicama nespornosti o pravnoj naravi ugovora i prividnog ugovora (vidi § 12. citirane drugostupanjske odluke).

5. U ponovljenom postupku, izričito upitana punomoćnica tužiteljice je navela kako ostaje kod tužbenog zahtjeva za utvrđenjem ništetnosti kupoprodajnog ugovora zaključenog 20. ožujka 2009. te da ne mijenja tužbeni zahtjev.

6. Tijekom dokaznog postupka sud je izvršio uvid rješenje o nasljeđivanju posl. br. O-334/11 od 31. listopada 2011. (list 5 spisa), predugovor o kupoprodaji nekretnina od 26. rujna 2007. (list 6-8 spisa), Ugovor o kupoprodaji nekretnina sa ugovorom o pravu građenja od 20. ožujka 2009. (list 10-15 spisa), izjavu zz tuženog od 23. ožujka 2009. (list 16 spisa), izvadak iz zemljišne knjige broj z.k.ul. 926 k.o. Veprinac (list 17 spisa), rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu posl. br. St-646/16 od 17. siječnja 2017. (list 23 spisa), presudu Županijskog suda u Zagrebu posl. br. GŽ-8637/16 od 13. studenog 2018. (list 46-53 spisa), rješenje Općinskog suda u Rijeci posl. br. R1-130/16 od 4. srpnja 2016. (list 61 spisa), rješenje o odobrenju za izgradnju od 18. veljače 1965. (list 62-63 spisa), tlocrt (list 64 spisa), zaključak od 14. lipnja 2011. (list 65 spisa), očitovanje na zahtjev od 5. studenog 2014. (list 66 spisa), zahtjev Drenke Iveković od 1. listopada 2007. (list 67 spisa), zapisnik u predmetu posl. br. Ps-33/15 od 6. srpnja 2016. (list 68-69 spisa), rješenje Općinskog suda u Opatiji posl. br. Z-31/13 od 14. veljače 2014. (list 70 spisa), rješenje Općinskog suda u Opatiji posl. br. Z-1478/10 od 21. travnja 2010. (list 71 spisa), rješenje Uprave za inspekcijske poslove, sektor građevinske inspekcije od 16. prosinca 2014. (list 72-75 spisa), prijepis posjedovnog lista broj 442 (list 76 spisa), dopis ODO Rijeka od 19. travnja 2019. (list 77 spisa), izjavu od 3. svibnja 2010. (list 82 spisa), očitovanje na zahtjev od 5. studenog 2014. (list 83 spisa), zahtjev za izdavanje lokacijske dozvole od 19. travnja 2007. (list 84 spisa), nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka Marka Agbabe od svibnja 2016. (list 103-130 spisa), te je saslušana punomoćnica tužiteljice kao svjedok (list 135-136 spisa), zakonski zastupnik tuženog Viktor Lazar (list 136-137 spisa) i svjedok Zlatan Felić (list 142-143 spisa).

7. Nakon ocjene dokaza u smislu čl. 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 58/93, 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, 114/22 i 153/23, dalje u tekstu: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti osnovan.

8. Uvidom u predugovor o kupoprodaji nekretnine (list 6-8 spisa) utvrđeno je da su predugovor zaključile Drenka Iveković kao prodavateljica i Dušanka Lazar kao kupac 26. rujna 2007., ovjeren kod javnog bilježnika Gordane Legović 27. rujna 2007., te da je predmet predugovora o kupoprodaji nekretnine tavanski prostor sa mogućnosti nadogradnje 1. etaže površine 175 m<sup>2</sup>, na adresi Ičići, Antona Dminaka 30, te da je ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 115.000 eura. Nadalje utvrđeno je da se kupac predmetnim predugovorom obvezao kupoprodajnu cijenu u iznosu od 105.000 eura (protuvrijednost u kunama) uplatiti prodavateljici do ishoda pravovaljane građevne dozvole za podizanje – nadogradnju jednog kata, dok je iznos od 10.000 eura plaćen prilikom potpisa predugovora. Čl. 7. predugovora prodavateljica se obvezala ishoditi građevinsku dozvolu prema idejnom projektu, te projektu niskogradnje iz travnja 2007. do 1. svibnja 2008.

8.1. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine sa ugovorom o pravu građenja (list 10-15 spisa) utvrđeno je da je navedeni ugovor zaključen između Drenke Iveković kao prodavateljice-davatelja prava građenja i tuženog MTG d.o.o. Cestica zastupan po zz i direktoru Viktoru Lazaru kao kupcu – stjecatelju prava građenja 20. ožujka 2009., ovjeren kod javnog bilježnika Krešimira Kuzle 24. ožujka 2009. Uvidom u čl.2. navedenog Ugovora utvrđeno je da je predmet ugovora kupoprodaja  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine k.č.br. 1109/16 od 760 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul.926 k.o. Veprinac i stjecanje prava građenja na navedenoj nekretnini. Uvidom u čl. 3. Ugovora utvrđeno je da prodavateljica prodaje  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine, a kupac kupuje  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine u  $\frac{1}{1}$  dijela. Stavkom 4. predmetnog Ugovora stranke su suglasno utvrdile da suvlasnički dio od  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine iz st.2. i 3. ovog Ugovora čini stan na prvom katu, koji se sastoji od hodnika od 10,46 m<sup>2</sup>, sobe od 13 m<sup>2</sup>, sobe od 13,44 m<sup>2</sup>, sobe od 5,80 m<sup>2</sup>, sobe od 7,50 m<sup>2</sup>, sobe od 9,95 m<sup>2</sup>, hodnika od 6,90 m<sup>2</sup> i sanitarnog čvora od 11,16m<sup>2</sup>, u ukupnoj površini cca 70 m<sup>2</sup>. Sukladno čl. 5. Ugovora kupoprodajna cijena nekretnine iz čl.2. i čl.3. ugovora i prava građenja (nadogradnje) ugovorena je u iznosu od 115.000,00 EUR protuvrijednost u kunama. Članak 8. Ugovora sadrži tabularnu izjavu. Sukladno čl. 11.st.3. Ugovora naknada za pravo građenja (nadogradnju) uključena je u kupoprodajnu cijenu iz čl. 5. Ugovora. Prema čl. 14. Ugovora davateljica prava građenja ovim ugovorom daje suglasnost stjecatelju prava građenja da isti može zatražiti Lokacijske dozvole odnosno izdavanje Građevinske dozvole od upravnog tijela na svoje ime, dok je čl. 15. Ugovora ugovorena obveza stjecatelja prava građenja da nakon izgradnje-nadogradnje ishoduje uporabnu dozvolu, izradi etažni elaborat, sastavi međuvlasnički ugovor i izvrši uknjižbu nekretnine iz čl. 1. kao etažno vlasništvo. Davatelj prava građenja se obvezao u postupku izrade etažnog elaborata i sastavljanja međuvlasničkog ugovora, potpisati iste na način da će suvlasnički dio prava građenja biti prikazan kao jedna stambena jedinica, a suvlasnički dio kupca i stjecatelja prava građenja kao dvije stambene jedinice.

8.2. Uvidom u Izjavu od 23. ožujka 2009. (list 16 spisa), ovjerenu kod Javnog bilježnika Krešimira Kuzle 24. ožujka 2009. utvrđeno je da tuženik, zastupan po zakonskom zastupniku Viktoru Lazaru kao kupcu-stjecatelju prava građenja, temeljem preuzete obveze iz Ugovora o kupoprodaji sa Ugovorom o pravu građenja od 20. ožujak 2009., potpisom ove izjave potvrđuje da će, ako dođe do realizacije prava građenja (nadogradnje) iz čl. 9.-11. citiranog Ugovora od 20.ožujka 2009. vratiti vlasništvo  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine iz čl.4. Ugovora o kupoprodaji sa Ugovorom o pravu građenja od 20.ožujak 2009.

9. Svjedokinja Maria Iveković, kćerka tužiteljice koja je ujedno i njezina punomoćnica je u svojem iskazu, u bitnome navela kako je 2007. njezina baka Drenka Iveković ušla sa punim povjerenjem u pravni posao sa gospodinom Gabulićem, koji je doveo gospodina Lazara. Godine 2007. da je sklopila predugovor o kupoprodaji nekretnine, a predmet tog predugovora da je bio tavanski prostor sa pravom nadogradnje jedne etaže. Njezina baka da je predugovor zaključila sa suprugom od gospodina Lazara, odnosno sa fizičkom osobom jer je to trebao biti njihov obiteljski posao i to vrlo unosan s obzirom na vrlo atraktivnu lokaciju koja se nalazi iznad ACI marine lčiči. Njezina baka da im je pokazala svu dokumentaciju, uporabnu dozvolu, te im je skrenula pozornost da kuća nije etažirana. Međutim iz uporabne dozvole da je bilo vidljivo da se nadogradnji moglo pristupiti. Baka je da je dala i zahtjev za nadogradnju u Ured za urbanizam. U predugovoru da je bila dogovorena cijena od 115.000 eura. Pravi

predmet ugovora o kupoprodaji da je onaj iz predugovora i to tavanski prostor s mogućnošću nadogradnje. Ističe kako je potpuno besmisleno da bi netko dao novac po predugovoru, a da ne zna da se može li se nadograditi. Dušanka Lazar i tuženik da su građevinske struke, pa je nevjerojatno da oni to ne bi znali i da se "vade" na UPU i DPU samo kako ne bi pristupili nadogradnji. U periodu od zaključenja predugovora o kupoprodaji pa do ugovora o kupoprodaji nekretnine sa ugovorom o pravu građenja ni Dušanka Lazar, a ni tuženik nisu predali ikakav zahtjev za nadogradnjom, te stoga smatra da nisu ni imali namjeru graditi. Budući da su po predugovoru Dušanka Lazar i Viktor Lazar postepeno isplatili iznos od 89.000 eura, a krov je propadao, u cilju da se napokon nešto pokrene i finalizira, baka da je pristupila sklapanju ugovora o kupoprodaji nekretnina sa ugovorom o pravu građenja 2009. i to nakon što je svjedokinja ponudila svoju darovnicu kojom joj je baka Drenka Iveković poklonila  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine, a koju ona da nije išla uknjižiti. Njihova intencija da je bila da se nešto pokrene i da se maknu sa mrtve točke. Ugovor o kupoprodaji sa ugovorom o pravu građenja da je sastavljala zajednička odvjetnica Radulović, a  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine da je ponuđena isključivo kao osiguranje za novčana sredstva, a koji udio nekretnine se zakonski zastupnik tuženog obvezao izjavom vratiti. U ugovoru o kupoprodaji nekretnine sa ugovorom o pravu građenja da se odjednom pojavila pravna osoba MTG d.o.o. dok je predugovor potpisala fizička osoba. Njezina baka da nije željela prodati  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine, već da je samo htjela prodati tavanski prostor sa pravom nadogradnje i nije joj bilo jasno kako se sad odjednom ne može nadograditi. Svjedokinja da sve navedeno zna iz razloga što je ona tu  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine bila stekla darovnicom i u biti je svoju darovnicu dala za založno pravo i hipoteku prebijanja dugova tuženog preko njihove nekretnine. Izjavu da je također sastavila odvjetnica i ona da čini sastavni dio ugovora, a sa tom izjavom da se tuženik obvezao vratiti vlasništvo dijela nekretnine nakon nadogradnje. Odvjetnica da je bez njihovog znanja išla odmah upisati vlasništvo tuženog, a bez da je tu izjavu predala u zemljišnoknjižni odjel jer da bi one bile stavile zabilježbu na vlasnički list. Sa tuženim da su bile u korektnim odnosima i na svako njihovo pitanje što je sa nadogradnjom oni bi odgovarali da ne mogu nadograđivati jer da im to priječi DPU i UPU. Cijenu od 115.000 eura prilikom zaključenja predugovora da su formirali dogovorom njezina baka, Gabulić i Lazar, i ta cijena da je bila formirana isključivo za tavanski prostor sa pravom nadogradnje, a ne kako piše u ugovoru za dio nekretnine. Njezina obitelj da je u potpunosti išla na povjerenje i poštenje. Njezina baka da je predala zahtjev za ishodom građevinske dozvole i to možda nekih desetak dana nakon što je potpisan predugovor. Njezina baka da je bila dobila od Zavoda za urbanizam i graditeljstvo odgovor da je njezin zahtjev u obradi i da pričekava, a kasnije 2009. ta obveza da je postala obveza gdina Lazara. Zaključak da je došao kasnije na ime njezine pokojne bake kojim se poziva investitor da pristupi u Ured za urbanizam i donese tri idejna projekta. Misli da je taj zaključak došao 2010. O tom zaključku da su obavijestili tuženog. Tuženik da nema ključeve od nekretnine, iako on tvrdi da ima, a bravu da nisu mijenjale. Njezina baka da mu je čak i htjela dati ključeve prilikom sklapanja ugovora, ali je on da je rekao da ključeve ne želi jer da mu nisu potrebni. U međuvremenu da se brava mijenjala, ali ne zbog njega, već zbog toga što su im znali dolaziti prijatelji i s obzirom da su one u posjedu tog prostora. Tuženik da se nije upisao niti u posjedovnicu iako tvrdi da je u posjedu. Tuženik da nije nikada ni bio, nit provodio vrijeme u njihovoj nekretnini da bi stekao mirni posjed, iako tvrdi da ju je obilazio. Cijelo vrijeme da je išao u smjeru da se diskreditira majku i nju, da su one lude, da mu one nisu ništa dopustile, što da je neistina jer da je, ako je to istina, sve mogao i sudskim putem zatražiti, i posjed i ključ i bilo što. Hipoteka koja je navedena u članku 7. ugovora

o kupoprodaji da je brisana, jer je tuženik inzistirao da se izbriše kako bi stavio svoju hipoteku. Svjedokinja je nadalje navela kako je ona bila prisutna prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine sa pravom građenja i tada da je vidjela gospodina Lazara. Znale su da ugovor sklapa pravna osoba, ali o tome da nisu bile prethodno obaviještene, niti im je gospodin Lazar objasnio zašto. Njezina baka da je išla na povjerenje te da im nije objašnjeno da je predmet kupoprodaje i  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine. Gospodin Lazar da je potpisao izjavu i one da nisu mislile da će doći do takvih problema. Po izjavi one da nisu imale više obaveza prema tuženom, već da je tuženik imao obvezu prema njima. Njihova obaveza da više nije bila niti građevinska dozvola, niti išta, dok je obaveza tuženog bila pristupiti nadogradnji i on je toj nadogradnji mogao pristupiti odmah po mišljenju sudskog vještaka Marka Agbabe. Ona da je bila prisutna i kada su vršene isplate novca. Njihova velika greška da je bila ta što nikada nisu raskinule ugovor, međutim ako nisu mogli graditi onda da je i tuženik mogao raskinuti ugovor. One da ga na žalost nisu raskinule jer da je vrijeme brzo prolazilo, njezina baka da je bila zaokupljena bolešću njezine tete. Rok za nadogradnju da je bio dogovoren čim prije jer nije bilo nikakvih prepreka da bi se pristupilo nadogradnji, a i sam tuženik je govorio da mu je u interesu čim prije izvršiti nadogradnju, iako je u samom ugovoru rok drugačije dogovoren. Nekretnina da je u suvlasništvu njezine tete Maje Iveković, njezine majke Srebrenke Iveković, tuženog, te nekog Slovenca koji da je bespravno u vrtu nešto izgradio i to po dozvoli tuženog. Taj Slovenac da se nikada nije pojavio, on da je fiktivni vlasnik, a stvarni vlasnik da je Boško Županović. Njezina baka da im nikada nije predala ključ, te da nisu nikada vodili kupce u predmetni stan, niti su SMS porukom ili pisano tražile da im tuženik odobri korištenje stana u turističke svrhe, a da će prihod dati na račun firme. Ne sjeća se tko je odbio projektanta, odnosno arhitektu, a one da su odbile etažiranje  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine iz razloga što se tuženik obvezao vratiti tu četvrtinu. Obaveza tuženog da je prvenstveno bila nadogradnja i tek onda etažiranje i razvrgnuće suvlasničkih dijelova.

9.1. Sud je u cijelosti poklonio vjeru iskazu saslušane svjedokinje budući da je uvjerljivo, detaljno i životno logično iskazivala, a njezin iskaz nije u suprotnosti sa materijalnom dokumentacijom koja se nalazi u spisu, kao ni u kontradikciji sa iskazom saslušanog svjedoka Zlatana Felića u pogledu odlučnih činjenica.

9.2. Svjedok Zlatan Felić je u svojem iskazu, prije svega, naveo kako i sam ima tešku životnu situaciju te mu niti najmanje nije potrebno lagati pred sudom, niti to želi. Dugi niz godina da je poznavao pok. Drenku Iveković i obitelj Iveković. Gospođa Drenka da mu je pričala o svemu, pa tako i o ovom poslu u koji je ušla sa tuženim. On da joj je uvijek govorio kako mu je to sve čudno, međutim gospođa Drenka da je bila takva da kada nešto odluči, ona to i realizirala. Sjeća se da su još negdje 2006. ili 2007. kod gospođe Drenke dolazili gospodin Lazar sa suprugom i gospodin Gabulić, sa još nekim ljudima čijih se imena ne sjeća, te su joj predlagali da uđe u taj posao. Svjedok da je čak dva ili tri puta sjedio na terasi, a misli da sam se čak i rukovao sa gospodinom Lazarom i njegovom suprugom. Također da je bio prisutan kada je gospodin Lazar gospođi Drenki nosio novac, premda novac nije brojao niti zna o kojim iznosima je riječ. Cijeli taj posao da se ticao nadogradnje jednog ili dva kata, ne znam točno, na postojećoj adresi, a nakon toga je dogovor bio da će se izvršiti etažiranje cijele nekretnine. Zna da je gospođa Drenka bila potpisala predugovor sa suprugom gospodina Lazara, a nakon dvije godine je potpisala ugovor o kupoprodaji sa tvrtkom MTG d.o.o. Koliko je on upoznat nadogradnji da se uvijek moglo pristupiti, a njega da je čak gospođa Drenka jednom poslala da vidi je li gospodin Lazar podnio zahtjev za

nadogradnjom u Odjelu za urbanizam Opatija. Kada joj je rekao da nije postavljen zahtjev, Gospođa Drenka da mu nije vjerovala te je htjela poslati drugog čovjeka da ide provjeriti. Gospođa Drenka da mu je rekla da joj je gospodin Lazar po predugovoru isplatio iznos od 89.000 eura obročno, a kasnije po glavnom ugovoru iznos od 26.000 eura. Istaknuo je kako je cijelo vrijeme bilo riječi o nadogradnji na predmetnoj nekretnini i tako je to gospođa Drenka "vidjela", te mu je rekla da je gospodinu Lazaru ustupila  $\frac{1}{4}$  u ne etažiranom objektu radi osiguranja njegovih sredstava, a koji udio da se gospodin Lazar obvezao vratiti i tu izjavu da mu je gospođa Drenka pokazala. Napomenuo je da je gospođa Drenka uvijek govorila kako je ona prodala tavanski prostor sa pravom nadogradnje. Svjedok da u prizemlju te kuće živi već tri i pol godine, točnije od 6. siječnja 2016., te znam da tužiteljica nije mogla raditi nikakve radove na nekretnini zbog spora. Zbog prokišnjavanja da je cijeli gornji stan uništen. Njegovo mišljenje je da je gospođa Drenka nasjela jer je imala povjerenja. Kuća da se sastoji od prizemlja koje je veličine cca 150 m<sup>2</sup> i dodatno sa drvarnicom i ostavom je nešto veća kvadratura. Misli da je cijela površina stambenog prostora kuće oko 300 m<sup>2</sup>. Prvi kat da je cca 150 m<sup>2</sup> veličine. Na prvom katu da je gospođa Drenka podijelila prostor na dvije zasebne jedinice sa zasebnim ulazima. Jedan dio da je veći, a u drugom dijelu koji je manji da živi tužiteljica sa svojom kćerkom. Iznad prvog kata da se nalazi tavanski prostor sa krovom i u taj tavanski prostor se može ući iz kuhinje u stanu u kojem živi tužiteljica, a može se ući i kroz prozorčić koji gleda na terasu na sjeveru. Iz ovog većeg dijela stana se ne može ući u tavanski prostor koliko je njemu poznato. Tuženika da nikada nije vidio u ovom stanu za koji on tvrdi da ga je kupio. Naglasio je da gospođa Drenka nije prodala nikakav stan tuženom već je ona u ne etažiranom objektu ustupila  $\frac{1}{4}$  udjela tuženom. Na poseban upit suda što to znači ustupila odgovaram da se gospodin Lazar obvezao vratiti, po izvršenom pravnom poslu taj udio i to se obvezao vratiti i izjavom koju mu je Drenka pokazala. Gospođa Drenka da je u međuvremenu preminula pa da gospodina Lazara nije ni mogla tražiti vraćanje tog udjela. Gospođa Drenka da mu je rekla da je ustupanje  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine tuženik od nje tražio radi zaštite sredstava koje joj je dao i da su stalno vršili pritisak na nju u smislu da ne mogu pristupiti gradnji iako to nije točno. Gospodina Lazara da je viđao prije smrti gospođe Drenke nekoliko puta kada su sklapali pravne poslove, a nakon njezine smrti on da ga na nekretnini nije vidio. Gospođu Dušanku i gospodina Gagulića da je viđao kako dolaze kod gospođe Drenke negdje od 2006. pa do negdje 2009. Ne zna koja je točno bila uloga gospodina Gagulića. Svjedok je također naveo kako je on bio prisutan kada je povišenim tonom gospodin Gagulić govorio gospođi Drenki da je gospodin Lazar platio cijeli posao i da to ne može tako i da će im oduzeti cijelu nekretninu. To da je bilo u dnevnom boravku gornjeg stana u kojem žive tužiteljica i kćer, on da je sjedio na terasi dva sata sa jednim poznanikom Davorom, jer se Drenka na neki način bojala pa ih je zamolila da budu nazočni. Gospođa Drenka da je bila sva uplašena. Misli da je to bilo nakon potpisivanja predugovora ali prije potpisivanja ugovora o kupoprodaji, možda i neposredno prije, ali nije siguran. Sjeća se da su u dnevnom boravku tada bili Marija, Srebrenka, Drenka, Gagulić i Lazar, a on je sa Davorom sjedio na terasi, bilo je predvečer, dosta toplo, kasno ljeto ili možda čak rujna. Svjedok je naveo kako je tada čuo neprimjerene tonove, misli da je to bio Gagulić koji je govorio u smislu da je novac isplaćen, da to ne može tako i da će im uzeti cijelu nekretninu i da oni ne mogu pristupiti nadogradnji, što da je svjedoku zvučalo kao prijetnja. Svjedok je nadalje ponovio kako je gospođa Drenka cijelo vrijeme govorila da se radi o prodaji tavanskog prostora sa pravom nadogradnje i da nije bilo govora o prodaji nekog stana. Predugovor da je zaključen 2007., a 2009. ugovor. Gospođa Drenka da mu nije pokazivala sve dokumente u potpunosti već samo one dijelove koje

je ona smatrala da bi mu trebala pokazati. Ona da se jako radovala ovom pravnom poslu sa gospodinom Lazarom. Ne zna tko je pisao ugovor o kupoprodaji. Gospođa Drenka da je umrla 2012., a prije smrti da je govorila da će tužiti gospodina Lazara i da želi sve to riješiti. Svjedok da joj je govorio da se sabere i misli na svoje zdravlje. Gospođa Drenka da jako loše vidjela te da je imala dioptriju -20. Gospođa Drenka da je govorila da što je to potpisala, da nikada nije bilo govora o nekom udjelu u nekretnini, već samo o tavanskom prostoru sa nadogradnjom. Gospođu Dušanku Lazar da je jednom upoznao, a vidio možda dva puta. Tada da je gospođa Dušanka imala oko pedesetak godina, srednje građe, te misli da je imala svjetliju boju kose. Ne sjećam se dobro jer da je bio prisutan samo minutu. Naime gospođa Drenka da mu je rekla, i toga da se dobro sjeća: "da li bi nas Zlatane mogao sada ostaviti, jer imamo nekog posla". Rekla mu je da izađe na terasu, a ne da ode iz zgrade. Taj put kada je sreo gospođu Dušanku da nije onaj put kada je bilo povišenih tonova. Gospodin Lazar da je uvijek komunicirao na kajkavskom dijalektu.

9.3. Sud je u cijelosti poklonio vjeru iskazu saslušanog svjedoka budući da je vrlo uvjerljivo i životno logično iskazivao, njegov iskaz nije u suprotnosti sa iskazom punomoćnice i kćerke tužiteljice, a ni u suprotnosti sa materijalnim dokazima koji se nalaze u spisu. Pored navedenog, iako je svjedok naveo kako je pročitao zapisnike sa ročišta jer da ga je punomoćnica tužiteljica upitala što o tome misli, navedeno kod suda nije dovelo do nepovjerenja u njegov iskaz budući da je na sva kontrolna pitanja imao jasne i detaljne odgovore, logične te je odgovore davao bez vremenskog razmaka od pitanja i zastajkivanja.

9.4. Zakonski zastupnik tuženog Viktor Lazar, saslušan kao stranka je u svojem iskazu naveo da je predugovor o kupoprodaji nekretnine zaključila njegova supruga sa namjerom da se stekne udio koji je sastavni dio ugovora. Radi nedostatka novca sklapanje ugovora je prepustila njemu, odnosno tvrtki koja je u njegovom vlasništvu. Kada je došlo do sklapanja glavnog ugovora oni da su tražili da nekretnina bude čista i da se svi tereti brišu što je i učinjeno. Ugovor da je sklopljen sa tuženikom i gospođom Drenkom Iveković pred javnim bilježnikom i sadrži sve elemente pravnog posla kako je i vidljivo iz ugovora. Do smrti prodavateljice oni da su bili u izvanrednim odnosima, a problemi da su počeli kada je ona umrla, jer su unuka i kćerka počele govoriti da je nekretnina njihova i da će je prodati, odnosno da će prodati cijelu kuću. Oni da su čak i pristali, ali su tražili i dio novca koji su dali, te da bi čak bili pristali i bez kamata. Pokojna prodavateljica da nije mogla dobiti građevinsku dozvolu jer je kuća izgrađena 1965., a DPU još nije bio donesen. Godine 2009. tuženik da je ugovorom preuzeo obvezu da će nabaviti sve potrebne dozvole, ali one se nisu mogle dobiti jer ne postoji DPU, ali i iz razloga što su tužiteljice osporavale izradu parcelacijskog elaborata i etažiranje, bez čega se dozvola ne može dobiti. Tužiteljica i njezina kćerka da su im zabranile i pristup kući uz prijetnju policije. Prodavateljica da je umrla negdje 2012. ili 2013. i dok je ona bila živa da je sve bilo u redu. U periodu od 2009. pa do smrti prodavateljice oni da su zvali geodetu, međutim tužiteljica i njezina kćerka bi ga otjerale uz prijetnju policije, a baka tada nije mogla puno utjecati na "ove mlađe", bila je slomila i kuk pa je bila u teškoj bolesti. Na poseban upit suda zakonski zastupnik tuženog je odgovorio da je predmet predugovora različit od predmeta ugovora o kupoprodaji nekretnine, a cijena da je ista. Predmet kupoprodajnog ugovora je bila ¼ dijela nekretnine, odnosno stan od 70 m<sup>2</sup> i pravo građenja. Nadalje je naveo kako je u biti predmet predugovora isti kao i predmet ugovora, a na poseban upit suda zbog čega je u predugovoru površina navedena u iznosu od 175 m<sup>2</sup>, a u ugovoru stan od 70 m<sup>2</sup>,



odgovaram da je tužiteljica branila da se vrši mjerenje stana. Kuća da se sastoji od prizemlja i prvog kata. Na prvom katu u jednom dijelu da živi tužiteljica, a drugi istočni dio da ima poseban ulaz veličine 70 m<sup>2</sup>, te da je on bio predmet kupoprodaje. Iznad prvog kata da se nalazi neiskorišteno potkrovlje. Stan u kojem živi tužiteljica je nešto veći cca 80 m<sup>2</sup>. Na poseban upit suda zbog čega se u predugovoru navodi tavanski prostor s mogućnosti nadogradnje, a u ugovoru stan, te kako se može govoriti o istom predmetu ugovora odgovorio je da su oni kasnije sklopili ugovor o kupoprodaji u kojem su sve detaljno opisali, što sve čini  $\frac{1}{4}$  idealnog dijela u kupnji nekretnine. Nadalje, na poseban upit suda odgovorio je da predmet predugovora nije bila kupoprodaja stana koji je predmet ugovora iz 2009. Predmet predugovora da je trebao biti tavanski prostor sa mogućnosti nadogradnje jedne etaže. Ista cijena od 115.000 eura u predugovoru i ugovoru je bila dogovorena iz razloga što je prodavateljica trebala ishoditi svu potrebnu dokumentaciju sa građevinskom dozvolom. Prodavateljica da je formirala cijenu. Baka da je odustala od pribavljanja sve potrebne dokumentacije jer se više nije htjela gnjaviti, a i financijski je to bilo opterećenje na nju, te je obvezu prenijela na kupca u zamjenu za stan. Mogućnost nadogradnje da i dalje ostaje. Na daljnji upit suda koji je smisao izjave od 23. ožujka 2019. zakonski zastupnik tuženog je odgovorio kako je baka bila emotivno vezana uz taj stan, te je htjela da joj oni nakon nadogradnje prodaju taj stan. U Izjavi da je napisano „vratiti  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine“, a ne prodati iz razloga što bi u slučaju da piše prodati trebalo napisati cijenu, a to da bi bilo onda predmetom oporezivanja. Predmetna nekretnina da se nalazi u lčićima iznad ACI marine. Za nekretnine u kakvom je stanju predmetna nekretnina smatra da se cijene kreću oko 1.000 eura po m<sup>2</sup>. Predmetnu izjavu da je pisala odvjetnica Radulović kao i ugovor o kupoprodaji. Oni da su 2011. ili 2012. podnijeli zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, te su dobili odgovor da ne postoje uvjeti za nadogradnju. On da je i 2007. i 2009. znao da se nadogradnja trenutno ne može izvršiti jer nije donesen DPU. Prodavateljica da je bila podnijela zahtjev za izdavanje građevinske dozvole, međutim iz razloga što DPU nije donesen, taj zahtjev da je bio odbijen. Predugovor od 2007. da je raskinut, i to u istom danu kada je sklopljen i ugovor o kupoprodaji. Iznos od 115.000 eura iz ugovora o kupoprodaji da se odnosi na stan od 70 m<sup>2</sup>, pravo nadogradnje i  $\frac{1}{4}$  katastarske čestice. Na poseban upit suda odgovorio je da se i iznos od 115.000 eura iz predugovora odnosi isto na stan od 70 m<sup>2</sup>, pravo nadogradnje i  $\frac{1}{4}$  katastarske čestice, međutim to da nije bilo pravno sročeno. U predmetni stan da ulazi sa istočne strane, ima hodnik, sa južne strane da se nalaze dvije male sobe sa pogledom na more, prema sjeveru da se nalazi kuhinja, sanitarni čvor, te mala smočnica. On da ima stari ključ od stana, te da je kupce vodio u stan, jer ga je htio prodati budući da su tužiteljice bile neugodne, međutim 2012. da su promijenile bravu. Na upit punomoćnice tužiteljice kako objašnjava da je Upravni odjel za prostorno uređenje, graditeljstvo i zaštitu okoliša, Ispostava Opatija dopisom od 5. studenog 2014. (list 66 spisa) obavijestio da tuženik ili gospodina Lazara da nisu nikada podnijeli zahtjev za rekonstrukciju, zakonski zastupnik je odgovorio kako on ima projektni biro koji to za njega radi. Baki da je bilo jasno predočeno koliko košta izdavanje građevinske dozvole, komunalni doprinosi, te sva druga davanja te mislim da je onda bilo oko 50.000 eura. Predugovor su raskinuli, jer da bi se zaključio ugovor stvari moraju biti čiste. Također da su tražili da se raskine i ugovor o darovanju kojim je baka darovala dio nekretnine punomoćnici tužiteljice jer je sa strane upravo punomoćnice tužiteljice bila prijevarena namjera, jer da je od bake zahtijevala da joj 2008. baka daruje nekretninu u idealnom dijelu. U odnosu na zaključak sudskog vještaka Agbabe naveo je da odluku o davanju građevinske dozvole donosi Upravni odjel, a ne sudski vještak, pa stoga da ni njegovo mišljenje u kojem navodi da se nadogradnji uvijek moglo pristupiti da nije meritorno.

Za predmetnu nekretninu tuženik ne plaća ni doprinose, struju, niti vodu. Predugovor da je rukom pisala njegova supruga Dušanka. Baka tužiteljice da je prema Izjavi bila potencijalni kupac. Na stropu da postoji otvor za pristup na tavanski prostor. Njegova firma da nije u stečaju, ali da vodi procese sa Poreznom upravom.

9.5. Sud nije poklonio vjeru iskazu zakonskog zastupnika tuženog. Naime, prilikom davanja iskaza i odgovaranjem na odlučna pitanja nije djelovao uvjerljivo, njegovi odgovori su često bili kontradiktorni, a i iskaz je životno nelogičan. Prije svega sud nije poklonio vjeru iskazu zakonskog zastupnika u dijelu u kojem navodi kako je prema Izjavi od 23.ožujka 2009. (list 16 spisa) prodavateljica, pok. Drenka Iveković bila potencijalni kupac. Takav iskaz je u potpunosti u suprotnosti sa sadržajem same izjave u dijelu u kojem se navodi da će „ukoliko dođe do realizacije prava građenja (prava nadogradnje) iz čl. 9.-11. citiranog Ugovora od 20.3.2009. godine, vratiti vlasništvo  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine iz čl. 4. Ugovora o kupoprodaji nekretnine sa Ugovorom o pravu građenja od 20.3.2009.“. Upravo glagol „vratiti“ znači da je ne bi radilo o prodaji, već o besplatnom pravnom poslu. Nadalje, nelogičan je i zaključak zakonskog zastupnika tuženog da u Izjavi nije napisano „prodati“ iz razloga što bi onda trebala biti ugovorena i kupoprodajna cijena, na koju bi trebalo platiti porez. Da je namjera ugovornih strana bila prodaja nekretnine nakon realizacije nadogradnje, ugovorne strane su mogle ugovoriti pravo prvokupa u kojem slučaju se unaprijed ne definira cijena. Ovo tim više što je nesporno predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine sa Ugovorom o pravu građenja od 20.3.2009. i predmetnu Izjavu sastavljala odvjetnica, pa je životno nelogično da ih pravno kvalificirana osoba ne bi uputila na ovu mogućnost. Pored navedenog, nesporno je da se predmetna nekretnina nalazi na vrlo atraktivnoj lokaciji u lčićima iznad ACI Marine. Notorno je da nekretnine na ovom dijelu Jadranske obale imaju i imale su vrlo visoku cijenu, pa je neuvjerljiv navod zakonskog zastupnika tuženog da je cijena od 115.000 EUR-a bila ugovorena i za stan od 70 m<sup>2</sup>, tavanski prostor i pravo nadogradnje. Ovakav navod zakonskog zastupnika tuženog je u suprotnosti sa čl. 1. Predugovora o kupoprodaji nekretnine gdje se izričito navodi da je predmet ugovora „tavanski prostor sa mogućnošću nadogradnje 1.etaže“. Naime, upravo površina od 175 m<sup>2</sup> koja je navedena u Predugovoru odgovarala bi cjelokupnoj površini tavanskog prostora. Kada se uzme u obzir ugovorena cijena od 115.000 EUR-a i veličina tavanskog prostora sa pravom nadogradnje (175 m<sup>2</sup>) dolazi se do zaključka da je cijena tavanskog prostora sa pravom nadogradnje ugovorena u iznosu od 657 EUR/m<sup>2</sup>. Stoga ovaj sud zaključuje da je u potpunosti životno nelogično da bi za cijenu od 115.000 EUR-a, na izrazito atraktivnoj lokaciji (jednoj od najskupljih u Republici Hrvatskoj), namjera prodavateljice pored tavanskog prostora sa pravom nadogradnje bila i prodaja stana od 70 m<sup>2</sup> jer bi navedeno značilo da je cijena 1 m<sup>2</sup> (175 m<sup>2</sup> + 70 m<sup>2</sup> = 245 m<sup>2</sup>) bila daleko ispod tržišne cijene i iznosila bi svega 470 €/m<sup>2</sup>.

9.6. Pored navedenog, zakonski zastupnik tuženog je prilikom davanja odgovora na upit suda, prvotno naveo kako je predmet predugovora bio različit od predmeta kupoprodajnog ugovora, dok je cijena bila ista, dok je kasnije u iskazu naveo kako je u biti predmet predugovora isti kao i predmet ugovora te da su u kupoprodajnom ugovoru sve detaljno opisali, odnosno što sve čini  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine. Međutim, uvidom u predugovor utvrđeno je da se u predugovoru nigdje ne spominje  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine, pa je stoga nelogično da bi se kasnijim Ugovorom o kupoprodaji nekretnine sa Ugovorom o pravu građenja pobliže definiralo nešto što uopće nije bilo predmetom Predugovora.

9.7. Nadalje, zakonski zastupnik tuženog je naveo kako je tuženik 2011. ili 2012. podnio zahtjev izdavanjem građevinske dozvole i da su dobili odgovor da ne postoje uvjeti za nadogradnju, te da on ima projektni biro koji to za njega radi. Sud nije poklonio vjeru ni ovom dijelu iskaza zakonskog zastupnika tuženog budući da tijekom cijelog postupka nije dostavio ni jedan materijalni dokaz da bi uistinu tuženik poduzeo ikakve radnje u smjeru realizacije nadogradnje iako materijalnu dokumentaciju o navedenom, ako ona postoji, tuženik bi trebao imati.

10. Predmet spora je utvrđenje ništetnosti Ugovora o kupoprodaji nekretnine (sa ugovorom o pravu građenja) koji je zaključen 20. ožujka 2009., pobliže označen u izreci presude uz nalog zemljišnoknjižnom odjelu brisanje upisa temeljem predmetnog ugovora. Uvidom u predmetni ugovor utvrđena je njegova dualna narav koja se očituje kroz ugovor o kupoprodaji i ugovor o pravu građenja.

10.1. Uvidom u presudu Županijskog suda u Zagrebu posl. br. GŽ-8637/16 od 13. studenog 2018. (list 46-53 spisa) utvrđeno je da je tom presudom potvrđena presuda Općinskog suda u Rijeci, Stalne službe Opatija, posl. br. Ps-33/2015 od 4. kolovoza 2016. kojom je odbijen tužbeni zahtjev tužiteljice Marie Iveković protiv ovdje tuženog radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o građenju od 24. ožujka 2009. Slijedom navedenog, ne postoji ni subjektivni, a ni objektivni identitet spora, pa je stoga prigovor pravomoćno presuđene stvari tuženika neosnovan. Ovdje valja istaći kako obrazloženje presuda ne stječe svojstvo pravomoćnosti ali i u citiranoj drugostupanjskoj presudi se jasno navodi kako predmetom osporavanja tužbenim zahtjevom nije bio ugovor o kupoprodaji.

11. Sukladno čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05. i 41/08.; dalje ZOO) 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.

12. Tijekom dokaznog postupka sud nije utvrdio da bi predmetni Ugovor o kupoprodaji bio protivan Ustavu Republike Hrvatske ili moralu društva.

13. U odnosu na protivnost prisilnim propisima valja istaći kako prisilne norme (*ius cogens*) u Zakonu o obveznim odnosima nisu formulirane na isti način ali se iz izričaja samih normi može razaznati njihova *ius cogens* narav. Zakon o obveznim odnosima na više mjesta koristi jasan izraz „ništetan“ (npr. članak 270. i 329. ZOO-a), ali kako bi istaknuo prisilnu narav norme koristi i izraz „ugovor nema pravni učinak“ (npr. čl. 273. st.3., čl. 285. st.1., čl. 384. st.1. ZOO-a) ili koristi izraz „mora“ (čl. 377. ZOO-a).

13.1. Tako na primjer ugovor o kupoprodaji nekretnine, kakav je i predmetni, mora biti sklopljen u pisanom obliku sukladno čl. 377. ZOO-a, dok čl. 290. st.1. ZOO-a propisuje da ugovor koji nije sklopljen u propisanom obliku nema pravni učinak. Nije sporno među strankama da je predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 20. ožujka 2009. zaključen u pisanom obliku i ovjeren od strane Javnog bilježnika Krešimira Kuzle 24. ožujka 2009. (list 10-14 spisa). Također, nije sporno da predmetni Ugovor o kupoprodaji sadrži određenu činidbu – prodaja ¼ dijela nekretnine k.č. 1109/16, kuća površine 760 m<sup>2</sup>, upisane u zk.ul. 926 k.o. Veprinac, u naravi stan na prvom katu ukupne površine cca 70 m<sup>2</sup> (čl. 270. ZOO-a). Konačno, ovaj sud zaključuje da se u

konkretnoj situaciji ne bi radilo ni o zelenaškom ugovoru jer za to nisu ispunjene zakonske pretpostavke iz čl. 329. st.1. ZOO-a.

13.2. Nadalje, odredba čl. 282. ZOO-a propisuje da kad strane vjeruju da su suglasne, a ustvari među njima postoji nesporazum o pravnoj naravi ugovora ili o kojem bitnom sastojku ugovora, ugovor ne nastaje. Prema mišljenju ovog suda ova odredba je prisilne prirode jer ne dopušta ugovornim stranama da proglase da ugovor među njima postoji ako objektivno nije došlo do suglasnosti volje sa njegovim nastankom. Isto tako, čl. 285. st.1. ZOO-a propisano je da prividan ugovor nema učinka među ugovornim stranama. I ova odredba, prema mišljenju suda, predstavlja *ius cogens*.

13.3. S tim u svezi, temeljem provedenog dokaznog postupka ovaj sud je utvrdio kako namjera ugovornih strana prilikom zaključenja Ugovora o kupoprodaji od 20.3.2009. nekretnine nije bila prodaja stana od cca 70 m<sup>2</sup>, odnosno ¼ dijela nekretnine, već je namjera bila, na traženje tuženog, osiguranje novčane tražbine tuženog prema pokojnoj prodavateljici koju joj je isplatio na ime tavanskog prostora sa pravom nadogradnje 1.etaže, kako je to definirano čl. 1. Predugovora o kupoprodaji nekretnine od 26.09.2007. Prema mišljenju ovog suda, među ugovornim stranama nije postignuta suglasnost volja za sklapanjem ugovora o kupoprodaji predmetnog stana, na što jasno ukazuje, prije svega, Izjava od 23. ožujka 2009. (list 16 spisa), a navedeno proizlazi i iz iskaza svjedoka Zlatana Felića i kćerke i punomoćnice tužiteljice Marije Iveković. Naime, volja ugovornih strana kod ugovora o kupoprodaji nekretnine ispunjava se kroz trajnu želju da kupac kupi, a prodavatelj proda nekretninu (a ne kroz uvjetno vraćanje nekretnine nakon realizacije određenog posla). Sama Izjava u kojoj se navodi da će kupac ako dođe do realizacije prava građenja vratiti nekretninu, upućuje na zaključak da ni na jednoj od ugovornih strana ne postoji volja za zaključenjem ugovora o kupoprodaji sa prijenosom prava vlasništva i realizacije tog ugovora. Drugačiji zaključak ne proizlazi niti iz drugostupanjske odluke (vidi par. 14. ove presude).

13.4. Navedena pravna situacija mogla bi se sagledati i sa aspekta postojanja prividnog ugovora budući da se Ugovorom u kupoprodaji od 20.ožujka 2009. *de facto* htjelo postići osiguranje moguće tuženikove tražbine od 115.000 EUR-a koje je prodavateljici isplatio na ime kupoprodaje tavana sa mogućnosti nadogradnje, ako do realizacije nadogradnje ne bi došlo. Ovaj zaključak suda također nije doveden u sumnju ukidnim rješenjem drugostupanjskog suda.

14. Naime, u ukidnom rješenju drugostupanjskog suda navedeno je, između ostalog, kako je pogrešno pravno shvaćanje prvostupanjskog suda da je posljedica nesporazuma stranaka pri sklapanju ugovora ništetnost tog ugovora jer prema čl. 322. st. 1. ZOO ništetan je tek ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva. Nadalje, navodi se kako posljedica prividnog ugovora nije njegova ništetnost - već to da među ugovornim stranama prividan ugovor nema učinka, on je pravno nepostojeći pravni posao jer između ugovornih strana takvog ugovora nije postignuta suglasnost volja (iz čl. 247. ZOO) za sklapanje ugovora u sadržaju koji bi se u ičemu ostvarivao i (time) kod njega u odnosu na postignuti sadržaj nedostaje bilo kakva osnova ili cilj obvezivanja. Takav ugovor, jer kao pravno neegzistirajući (nepostojeći) nema učinka među ugovornim stranama, ne može biti „protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva“, pa slijedom toga niti ništetan u smislu odredbe čl. 322. st. 1. ZOO, koja posljedicu ništetnosti vezuje uz te

okolnosti (takvo pravno shvaćanje izraženo je u odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev-2357/15 od 2. veljače 2016. i Rev 12/2020-3 od 14. travnja 2021.).

14.1. Slijedom navedenog, ovaj sud zaključuje da bi, prema stajalištu drugostupanjskog suda, tužbeni zahtjev tužiteljice bio osnovan da je on postavljen na utvrđenje da ugovor nije niti nastao ili da ugovor nema učinka među ugovornim stranama.

14.2. Međutim, prema mišljenju ovog suda, predstavljalo bi pretjerani formalizam u primjeni prava odbiti tužbeni zahtjev tužiteljice isključivo iz „pravno-tehničkog razloga“ kada upravo opća norma iz čl. 322. st.1. ZOO-a propisuje ništetnost kao posljedicu ugovora koji su protivni prisilnim propisima. Prividan ugovor i/ili ugovor kod kojeg je utvrđeno da postoji nesporazum o njegovoj pravnoj naravi neupitno su protivni prisilnim propisima pa se nužno nameće zaključak da svaki „ugovor koji nije nastao“ ili koji „nema učinka među ugovornim stranama“ je, upravo zbog svoje protivnosti prisilnim propisima, ništetan primjenom čl. 322. st.1. ZOO-a. S druge strane, svaki ništetan ugovor nije i „ugovor koji nije nastao“ odnosno „ugovor koji nema učinka među ugovornim stranama“.

14.3. Pored navedenog, valja istaći kako su pravne posljedice ništetnog ugovora kao i ugovora koji nije nastao ili koji nema učinka među ugovornim stranama jednake i propisane su čl. 323. ZOO-a. Isto tako, pravo na utvrđenje ništetnosti, kao i pravo na utvrđenje da ugovor nije niti nastao ili da nema učinka među ugovornim stranama ne zastarijeva (čl. 328. ZOO-a). Stoga se ukazuje kako se uistinu radi o pravno-teorijskoj distinkciji koja nema ikakve suštinske razlike jer se u svim ovim slučajevima radi o deklaratornom tužbenom zahtjevu, sa jednakim posljedicama koje djeluju *ex tunc*, o pravu koje ne zastarijeva i o čemu sud vodi računa po službenoj dužnosti (čl. 327. ZOO-a).

14.4. Stoga i čl. 282. i čl. 285. ZOO-a treba, prema mišljenju ovog suda, tumačiti u smislu čl. 322. ZOO-a jer ako je određeno postupanje (ugovaranje) zakonom zabranjeno, pa kakva god terminološka formulacija bila, onda je takvo postupanje (ugovaranje) protivno prisilnim propisima i time ništetno prema čl. 322. ZOO-a.

15. Također valja istaći kako ovaj sud ima u vidu izraženo pravno shvaćanje (iako za drugi pravni institut ali s posljedicama propisanim ZOO-a kao i kod prividnog ugovora) koje je prihvaćeno na trećoj sjednici Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske 14. studenog 2013., kao i odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske na koje se poziva drugostupanjski sud (vidi par. 14. presude). Međutim, drugačije pravno stajalište je zauzeo Vrhovni sud Republike Hrvatske u odlukama Rev-2426/11 od 27. siječnja 2016., Rev-1112/2012 od 25. travnja 2017., Rev-307/12 od 16. svibnja 2017., Rev-2772/14 od 13. ožujka 2018. i Rev-1595/11 od 21. rujna 2016.

15.1. U tom smislu, očito je da se u pogledu pravnih posljedica tzv. „nepostojećih ugovora“ sudska praksa mijenjala (i mijenja se). Međutim, tužba je u ovom predmetu podnesena 22. veljače 2017., a prethodni postupak je zaključen na ročištu 4. rujna 2019. Stoga je temeljem dostupne sudske prakse u vrijeme podnošenja tužbe odnosno zaključenja prethodnog postupka tužiteljica imala legitimno očekivanje da je njezin tužbeni zahtjev pravilno postavljen odnosno da je posljedica nesporazuma i/ili prividnog ugovora upravo njegova ništetnost, kako to proizlazi iz citiranih odluka

Vrhovnog suda Republike Hrvatske (vidi par. 15. presude). S tim u svezi, valja istaći kako promjena sudske prakse za postupke koji su u tijeku može rezultirati povredom čl. 6. Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda („Međunarodni ugovori“ 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10 i 13/17, dalje: Konvencija) (vidi na primjer presudu Europskog suda za ljudska prava u predmetu *Petko Petkov v. Bugaria*, broj zahtjeva 2834/06 od 19. svibnja 2013, §§ 32.-34.).

15.2. Naime, čl. 6. Konvencije jamči pravo na pošteno suđenje, dok čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju štiti pravo na mirno uživanje vlasništva. Sukladno ustaljenoj sudskoj praksi Europskog suda za ljudska prava (ESLJP) pravne norme moraju biti jasne, predvidljive i dostupne. Konvencija zahtjeva da pravna norma ne bude dvosmislena ili otvorena za široke i proizvoljne interpretacije, pogotovo kada se tiče temeljnih prava. Također, u pogledu dostupnosti, ne smije postojati "tajno pravo" koje se primjenjuje bez znanja građana, pa tako ESLJP posebno naglašava da pravo ne smije iznenaditi građane – oni moraju znati koja pravila vrijede i gdje ih mogu pronaći. Konačno, zakonska norma mora biti predvidiva što znači da pojedinci moraju moći razumno predvidjeti kakve posljedice zakon ima u određenim okolnostima.

15.3. Nadalje, Konvencija štiti prava koja su „stvarna i djelotvorna“, a ne „teoretska i iluzorna“, dok su sudovi prilikom tumačenja pravnih normi dužni normu tumačiti teleološkim pristupom, umjesto gramatičkim. U tom smislu, s obzirom na sve ranije navedene razloge, ovaj sud je mišljenja kako bi uistinu predstavljalo prekomjeran teret prisiljavati tužiteljicu na ponovno vođenje postupka radi utvrđenja da ugovor ne proizvodi pravne učinke i/ili da nije niti nastao, kada bi se u toj situaciji tužbeni zahtjev temeljio na istim činjenicama i dokaznim prijedlozima, sa u konačnici istim posljedicama kao i kod utvrđenja ništetnosti (vraćanje drugoj strani onoga što je temeljem takvog ugovora primila – čl. 323. ZOO-a). Ponavlja se, pravo na utvrđenje da ugovor nije niti nastao odnosno da ne proizvodi pravne učinke ne zastarijeva, isto kao ni zahtjev za utvrđenje ništetnosti, pa u tom smislu i za tuženika se ukazuje svrsishodnim donijeti predmetnu odluku s ciljem poštivanja načela pravne sigurnosti (i ekonomičnosti postupka). Svako drugačije tumačenje prava u okolnostima ovog slučaja bi, prema mišljenju ovog suda, predstavljalo bi pretjerani formalizam u primjeni prava (vidi na primjer presudu ESLJP u predmetu *Zubac protiv Hrvatske* [VV], broj zahtjeva 40160/12 od 5. travnja 2018., §§ 96.-99.) i doveo do moguće povrede čl. 6. Konvencije u vezi s čl. 1. Protokola br. 1. uz Konvenciju.

16. U odnosu na simulirani ugovor o osiguranju tuženikove tražbine ističe se da čl. 307. st. 4. 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, dalje: ZV) izričito zabranjuje tzv. *lex commisioria*, odnosno uglavak prema kojem bi založena stvar prešla u vjerovnikovo vlasništvo ako dug ne bi bio podmiren, dok je st. 3. istog članka propisano da su ništetne sve odredbe ugovora koje su suprotne naravi zaloga i one tražbine koja bi trebala biti osigurana založnim pravom. Utoliko je, prema mišljenju ovoga suda ništetan i simulirani ugovor o osiguranju tuženikove tražbine.

17. Konačno, sud je mišljenja da se u konkretnom slučaju ne može raditi o Izjavi danoj pod suspenzivnim uvjetom jer je predmetna izjava u suprotnosti sa pravnom naravi ugovora o kupoprodaji nekretnine, a to je trajni prijenos vlasništva.

18. Slijedom navedenog, iako predmetni Ugovor o kupoprodaji od 20. ožujka 2009. sadrži sve bitne sastojke ugovora o kupoprodaji nekretnine, te je zaključen u pisanom obliku, on je ništetan iz svih ranije navedenih razloga (za razliku od Ugovora o pravu građenja od 20.ožujka 2009.). Stoga je valjalo usvojiti tužbeni zahtjev tužiteljice i odlučiti kao u točki I. izreke presude.

19. Budući da je Ugovor o kupoprodaji od 20.ožujka 2009. utvrđen ništetnim, a koji Ugovor je bio temelj da tuženik uknjiži svoje pravo vlasništva, to je i takav upis ništetan jer se ne može govoriti o valjano očitovanoj volji prodavateljice da njezino pravo vlasništva prijeđe na stjecatelja. Slijedom navedenog, valjalo je odlučiti kao u točki II. izreke presude.

U Rijeci, 8. srpnja 2025.

S u t k i n j a:  
Iva Ivanišević Mostovac

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu nadležnom županijskom sudu u roku od 15 dana računajući od dana dostave. Žalba se predaje putem ovog suda pisanim podneskom.

DNA:

-pun. tužiteljice

-stečajnoj upraviteljici tuženog

Broj zapisa: **9-30879-b20b4**

Kontrolni broj: **0a84b-9229b-453c2**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Iva Ivanišević Mostovac, O=OPĆINSKI SUD U RIJECI, 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 sud u Rijeci** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.