Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska avenija 7
31000 Osijek
Stalna služba u Valpovu
Kralja P. Krešimira IV br. 3
31550 Valpovo

Poslovni broj: P-429/2023-29

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 Osijeku, Stalna služba u Valpovu, po sucu Goranu Jokiću, u pravnoj stvari tužitelja - protutuženika Marka Drmića, OIB: 95178929235, iz Osijeka, Ulica Hrvatske Republike 19H (ranije iz Grabovca, Ul. Domovinske zahvalnosti 1), zastupanog po punomoćniku Marku Plešu, odvjetniku iz Osijeka, protiv tuženika – protutužitelja Općine Čeminac, OIB: 94724152559, sa sjedištem u Čemincu, Matije Gupca 1, zastupane po općinskom načelniku Danijelu Rešetaru, dalje zastupana po punomoćniku Hrvoju Šutalo, odvjetniku iz Vinkovaca, radi isplate, nakon održane i zaključene glavne rasprave 6. studenog 2026., u prisutnosti pomoćnika tužitelja i zakonskog zastupnika tuženika, odlukom 17. studenog 2026.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se u cijelosti kako neosnovan tužbeni zahtjev tužitelja - protutuženika Marka Drmića, OIB: 95178929235 koji glasi:

"I./ Nalaže se tuženiku OPĆINI ČEMINAC, Čeminac, M. Gupca 1, OIB: 94724152559 isplatiti tužitelju MARKU DRMIĆU iz Grabovca, Ul. domovinske zahvalnosti 1, OIB: 95178929235, s osnove dospjelih, a neisplaćenih iznosa rata kredita ukupan novčani iznos od 3.194,85 EUR / 24.071,60 HRK uvećan za zatezne kamate tekuće od dospijeća svakog pojedinačnog iznosa do 31.12.2022.g. u visini stope određene uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotna poena, a od 01.01.2023.g. do isplate u visini stope određene uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za 3 postotnih poena, u roku od 15 dana, i to na iznose kako slijede;

- iznos od 399,19 EUR od dana 06.10.2022. g. do konačne isplate,

- iznos od 399,68 EUR od dana 06.11.2022. g. do konačne isplate,
- iznos od 400,66 EUR od dana 06.12.2022. g. do konačne isplate,
- iznos od 401,18 EUR od dana 06.01.2023. g. do konačne isplate,
- iznos od 400,27 EUR od dana 06.02.2023. g. do konačne isplate,
- iznos od 399,70 EUR od dana 06.03.2023. g. do konačne isplate,
- iznos od 400,27 EUR od dana 06.04.2023. g. do konačne isplate,
- iznos od 393,90 EUR od dana 06.05.2023. g. do konačne isplate..

III./ Nalaže se tuženiku isplatiti tužitelju trošak ovog parničnog postupka sa zateznim kamatama tekućim od presuđenja do isplate u visini stope određene uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za 3 postotnih poena.".

II. Odbija se u cijelosti kako neosnovan protutužbeni zahtjev tuženika – protutužitelja Općine Čeminac, OIB: 94724152559 koji glasi:

"I. Utvrđuje se ništetnim Ugovor o sufinanciranju stambenog kredita od 03. rujna 2018. godine, Dodatak Ugovora o sufinanciranju stambenog kredita od 26. ožujka 2020. godine i Dodatak Ugovora o sufinanciranju stambenog kredita od 12. srpnja 2021. godine sklopljen između parničnih stranaka tužitelja/protutuženika Marka Drmića iz Grabovca, Ul. domovinske zahvalnosti 1, OIB:95178929235i tuženika/protutužitelja Općine Čeminac, Čeminac, Ulica Matije Gupca 1,OIB: 94724152559.

II. Nalaže se tužitelju/protutuženiku Marku Drmiću iz Grabovca, Ul. domovinske zahvalnosti 1, OIB:95178929235da tuženiku/protutužitelju Općine Čeminac, Čeminac, Ulica Matije Gupca 1,OIB: 94724152559, isplati parnični trošak zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja presude do isplate, u visini stope određene člankom 29. Zakona o obveznim odnosima koja se za svako polugodište određuje uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka (u nastavku ESB) primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, do isplate, u roku 15 dana.".

III. Svaka strana snosi svoje troškove ovog parničnog postupka.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 12. svibnja 2023. podnio tužbu protiv tuženika radi isplate. U tužbi u bitnom navodi da je sklopio sa tuženikom 3. rujna 2018. Ugovor o subvencioniranju stambenog kredita. Ugovor je sklopljen na temelju čl. 26. Odluke o zaštiti socijalnog standarda stanovništva Općine Čeminac za 2018., koja je Odluka donesena 29. ožujka 2018. i na temelju čl. 46. Statuta Općine Čeminac. Kasnije su tužitelj i tuženik kao ugovorne strane sklopile dva Dodatka Ugovoru o sufinanciranju stambenog kredita i to 26. ožujka 2020. i 12. srpnja 2021. Osnovnim ugovorom i kasnijim Dodacima tužitelj i tuženik utvrdili su međusobna prava i obveze koje se tiču davanja / korištena subvencije Općine Čeminac za sufinanciranje stambenih kredita za mještane Općine Čeminac. Dodatkom Ugovoru o sufinanciranju stambenog kredita od 12. srpnja 2021. izmijenjen je Osnovni ugovor na način da se je tuženik obvezao tužitelju sufinancirati

100% rate stambenog kredita ili najviše 4.000,00 kn mjesečno uplatom iznosa sufinanciranja do 5-tog dana u mjesecu na tekući račun tužitelja. Tužitelj je bio u obvezi svako mjesečno za cijelo vrijeme sufinanciranja dostavljati dokaz, odnosno presliku potvrde o uplaćenoj mjesečnoj rati stambenog kredita te presliku osobne iskaznice. Tužitelj dalje navodi da je tuženik iz njemu nepoznatih razloga prestao izvršavati svoju obvezu i to od mjeseca rujna 2022., pa s obzirom na sve navedeno, potražuje od tužitelja temeljem naprijed navedenih akata isplatu sufinanciranja mjesečne rate kredita u 100%-tnom iznosu od mjeseca rujna 2022. do zaključno s mjesecom travnjem 2023. Također traži da sud obveže tuženika da tužitelju nadoknadi troškove ovog postupka.

2. U odgovoru na tužbu tuženik se u cijelosti usprotivio tužbi i tužbenom zahtjevu kao neosnovanom. U bitnom navodi da su Ugovor o sufinanciranju stambenog kredita i Dodaci ugovora o sufinanciranju stambenog kredita, na koje se u tužbi poziva tuženik, ništetni pravni poslovi, jer su protivni Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima i moralu društva. Dalje smatra da je činidba u tom ugovornom odnosu nedopuštena, jer je protivna Ustavu, kogentnim odredbama pozitivnih propisa i moralu društva te se pritom isti poziva na odredbe čl. 273. i 322. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18.dalje: ZOO). Mišljenja je da prema članku 273. st. 1. ZOO pobude iz kojih je Ugovor sklopljen ne utječu na njegovu valjanost, st. 2. citirane zakonske odredbe propisano je da, ako je nedopuštena pobuda bitno utjecala na odluku jednog ugovaratelja, da sklopi ugovor i, ako je to drugi ugovaratelj znao, ili morao znati ugovor će biti bez učinka. Smatra da je na strani tužitelja i tuženika kojeg je zastupao prilikom sklapanja predmetnog Ugovora bivši općinski načelnik Zlatko Pinjuh, koji je životni partner majke tužitelja (Mirte Dorić), postojala nedopuštena pobuda koja je bitno utjecala da oni sklope predmetni Ugovor te Dodatke Ugovoru. Pobuda za sklapanje Osnovnog ugovora i Dodataka Ugovoru bila je da tužitelj stekne nepripadnu imovinsku korist na teret tuženika. To iz razloga što je tužitelj, iako ranije nije imao prebivalište na području općine Čeminac, za svrhe dobivanja sufinanciranja stambenog kredita, prijavio svoje prebivalište na adresi na kojoj je boravio i općinski načelnik Zlatko Pinjuh u Grabovcu, Domovinske zahvalnosti 1, te je u dogovoru sa bivšim općinskim načelnikom ishodio stambeni kredit kod banke, iz kojeg je kupio nekretninu u Osijeku, Mlinska 146, od svoje vlastite majke Mirte Dorić koja je ujedno životna partnerica bivšeg općinskog načelnika Zlatka Pinjuha. Pri tom tuženik navodi da tužitelj nikad nije živio na području općine Čeminac te da na opisani način nije riješio svoje stambeno pitanje pa je zbog toga protiv istog i pokrenuta istraga od strane Ureda za suzbijanje korupcije, organiziranog kriminaliteta. Slijedom svega navedenog, smatra da tužitelj nije ispunjavao uvjete propisane Odlukom o zaštiti socijalnog standarda stanovništva općine Čeminac za 2018. i kasnijim Odlukama o izmjenama i dopunama te Odluke te da nije kupio predmetnu kuću u Osijeku, Mlinska 146, u cilju rješavanja svog stambenog pitanja, jer je i prije kupovine te kuće u istoj imao prijavljeno prebivalište, već je kuću kupio u cilju stjecanja nepripadne imovinske koristi. Stoga Ugovor smatra u cijelosti ništetnim pa je slijedom svega navedenoga predložio da sud odbije tužbeni zahtjev te je postavio protutužbeni zahtjev u kojem traži da se utvrdi da su Ugovor o sufinanciranju stambenog kredita te Dodaci tom Ugovoru, a na koje se tužitelj poziva u tužbi, ništetni. Ujedno je zatražio da sud obveže tužitelja da tuženiku nadoknadi troškove ovog postupka.

3. Tijekom postupka, stranke su u cijelosti ostale kod svojih navoda iz tužbe, odnosno odgovora na tužbu. Tužitelj-protutuženik se usprotivio protutužbi i protutužbenom zahtjevu u cijelosti.

4. Predmet spora je zahtjev tužitelja-protutuženika za isplatu ukupnog iznosa od 3.194,85 eura, koji se iznos odnosi na sufinanciranje u 100%-tnom iznosu mjesečnih rata stambenog kredita u razdoblju od rujna 2022. do zaključno s travnjem 2023., a na koje sufinanciranje tužitelj-protutuženik smatra da ima pravo temeljem Ugovora i Dodataka Ugovoru o sufinanciranju stambenog kredita koje je zaključio s tuženikom - protutužiteljem. Predmet spora je i zahtjev tuženika-protutužitelja istaknut u protutužbi da sud utvrdi da je predmetni Ugovor o sufinanciranju stambenog kredita, zajedno sa svoja dva Dodatka, ništetan.

5. Među strankama nije sporno da je u vrijeme sklapanja spornog Ugovora i Dodataka tom Ugovoru općinski načelnik tuženika - protutužitelja bio Zlatko Pinjuh te da je isti u ime tuženika - protutužitelja kao davatelja subvencije potpisivao predmetni Ugovor i Dodatke Ugovoru. Nije sporno niti da su predmetni Ugovori i Dodaci sklapani temeljem Odluke o zaštiti socijalnog standarda stanovništva općine Čeminac za 2018. te kasnijim izmjenama i dopunama te Odluke, kao i temeljem Statuta općine Čeminac.

6. Među strankama je sporno je li tužitelj – protutuženik ispunjavao uvjete koji su bili propisani Odlukom o zaštiti socijalnog standarda stanovništva općine Čeminac i kasnijim izmjenama i dopunama te Odluke za dobivanje sufinanciranja stambenog kredita. Također je sporno ima li isti zbog toga pravo potraživati isplatu sufinanciranje za utuženo razdoblje. Spornim se ukazuje i je li tužitelj -protutuženik samo fiktivno prijavio prebivalište na području općine Čeminac kako bi ispunio formalne uvjete za dobivanje sufinanciranja. Samim tim, sporno je iz kojih je pobuda sklopljen predmetni Ugovor i dva kasnija Dodatka istom, a s tim u vezi, sporno je je li Ugovor ništetan u cijelosti ili isti zbog pobuda zbog kojih je sklopljen ne proizvodi pravni učinak među strankama.

7. Sud je u dokaznom postupku na okolnost sklapanja samog Ugovora i Dodataka, ispunjavanja uvjeta za sklapanje Ugovora te ispunjavanja obveza po Ugovoru i Dodacima, saslušao u svojstvu svjedoka Ivanu Viljevac, Vericu Tomić i Zlatka Pinjuha. Na iste te okolnosti saslušan je i tužitelj - protutuženik. Sadašnji zakonski zastupnik tuženika - protutužitelja Danijel Rešetar saslušan je na okolnosti razloga zbog kojih je tuženik - protutužitelj prestao sufinancirati ratu stambenog kredita tužitelju, kao i na okolnost stanja koje je zatekao kad je preuzeo funkciju općinskog načelnika tuženika - protutužitelja, vezano za isplatu sufinanciranja prema predmetnom Ugovoru, kao i ostalim istovrsnim Ugovorima koje je tuženik ranije sklapao sa drugim osobama. Na kraju dokaznog postupka je izvršen uvid u dokumentaciju koja je sadržana u spisu, i to kako slijedi: potvrda o uplati na str. 5-12, Ugovor str. 13-15 spisa, Dodaci Ugovoru na str. 16-19, podnesak USKOK-a na str. 28. rješenje USKOKA na str. 29-39 i 40-60 spisa, ispis iz službenog glasnika općine Čeminac br. 4 za 2018. sa Odlukom i drugih aktima koji su doneseni i objavljeni, str. 62-99 spisa, Odluka o zaštiti socijalnog standarda na str. 102-110, Odluka o izmjeni i dopuni Odluke o zaštiti socijalnog standarda na str. 112-114, podnesak USKOK-a str. 115, rješenje str. 116-148, rješenje str. 168-172 spisa, dokumentaciju uz zapisnik od

12.10.2026., str. 191-195 spisa, nalog za plaćanje na str. 243-244 spisa, izvadak iz BZP-a na str. 245-246 spisa, izvadak iz Obrtnog registra str. 247, Ugovor o subvencioniranju str. 248-252, te rješenje str. 253-262 spisa.

8. Iz Ugovora o sufinanciranju stambenog kredita od 3. rujna 2018. sa str. 13-15 spisa proizlazi da je isti sklopljen na temelju Odluke o zaštiti socijalnog standarda stanovništva općine Čeminac za 2018. i Statuta općine Čeminac. U članku 1. ugovoreno je da davatelj subvencije i korisnik subvencije utvrđuju međusobna prava i obveze vezane za davanje/korištenje subvencije Općine Čeminac za sufinanciranje stambenih kredita za mještane Općine Čeminac, te su navedenim Ugovorom utvrđena prava i obveze stranaka. Tužitelj-protutuženik kao korisnik subvencije obvezao se u cijelosti čl. 3. poštovati uvjete utvrđene čl. 24. Odluke o zaštiti socijalnog standarda stanovništva općine Čeminac za 2018., jer će u protivnom biti dužan izvršiti povrat subvencije. U čl. 2. utvrđeno je da će tuženik do 5-tog dana u mjesecu isplaćivati tužitelju 50% rate kredita na ime subvencije i to na tekući račun tužitelja otvoren kod PBZ d.d., s tim da sufinanciranje započinje 3. rujna 2018., a završava 3.rujna 2033. Dodatkom Ugovoru o sufinanciranju stambenog kredita od 26. ožujka 2020. (str. 16-17 spisa) prvo je iznos subvencije povećan na 75% rate kredita, a zatim je Dodatkom Ugovoru o sufinanciranju stambenog kredita (str. 18-19 spisa) iznos subvencije povećan na 100% rate kredita. Iz citiranih Dodataka Ugovoru u čl. 2. jasno je naznačeno da sufinanciranje u navedenim postocima započinje od 3. rujna 2018., odnosno od dana s kojim je sufinanciranje započelo i prema Osnovnom Ugovoru, što znači da je očito retroaktivno nakon sklapanja Dodataka tužitelju isplaćena razlika u sufinanciranju između 50% subvencije prema Osnovnom Ugovoru do 75%, odnosno nakon sklapanja drugog Dodatka, do 100% rate kredita.

8.1. Iz podnesaka Ureda za suzbijanje korupcije i organiziranog kriminaliteta, rješenja i drugih akata koje je tuženik dostavio uz odgovor na tužbu (str. 28-61 spisa), proizlazi da je vezano za sufinanciranje predmetnih stambenih kredita protiv bivšeg načelnika općine Čeminac Zlatka Pinjuha i pojedinih korisnika sufinanciranja, među kojima je i tužitelj, pokrenuta istraga te je protiv istih u tijeku kazneni postupak, a što je i opće poznato, jer je navedeno bilo medijski popraćeno.

8.2. Iz Odluke o zaštiti socijalnog standarda stanovništva Općine Čeminac za 2018., Službeni glasnik općine Čeminac broj 4 za 2018. godinu (str. 70-76 spisa), u bitnome proizlazi da je tom Odlukom, između ostaloga, utvrđeno i subvencioniranje stambenih kredita (čl. 2.). Uvjeti za subvencioniranje stambenog kredita propisani su čl. 22. do 26., s tim da je određeno da subvenciju može ostvariti mještan općine Čeminac s prebivalištem i boravištem na području Općine Čeminac, uz uvjet da nije stariji od 40 godina, da kreditom kupuje svoju prvu nekretninu i da tom kupovinom trajno rješava svoje stambeno pitanje. Dužina roka subvencioniranja propisana je na najduže 15 godina, s tim da se zahtjev za subvencioniranje podnosi Upravnom odjelu za lokalnu samoupravu i društvene djelatnosti nakon realizacije kredita kod poslovne banke, kupoprodaje nekretnine te upisivanja vlasništva u zemljišnim knjigama. Dokumentacija potrebna za ostvarivanje prava na subvencioniranje, čl. 26. st. 2., propisano je da će biti utvrđena posebnim Pravilnikom općinskog načelnika, dok će uvjeti za redovito subvencioniranje biti utvrđeni ugovorom između korisnika i općinskog načelnika.

9. Iz iskaza saslušanih svjedoka Ivane Viljevac, Verice Tomić i Zlatka Pinjuha, u bitnome proizlaze da su uvjeti za subvencioniranje predmetnih kredita bili da je korisnik mlađi od 40 godina, da kreditom kupuje svoju prvu nekretninu kojom rješava svoje stambeno pitanje, da ima prijavljeno prebivalište na području općine Čeminac. Isti su jasno naglasili u svojim iskazima da uvjet nije bio da nekretnina mora biti kupljena na području općine Čeminac, već može biti kupljena na bilo kojem području Republike Hrvatske. Sva tri svjedoka suglasno su iskazivala da je u početku tuženik subvencionirao 50% mjesečne rate kredita te da je kasnije to povećano na 75%, odnosno 100%, s tim da je svjedok Zlatko Pinjuh pojasnio da je do povećanja došlo uslijed proračunskih mogućnosti tuženika, odnosno znatnog povećanja prihoda, a što je omogućilo u konačnici da općinsko vijeće izglasa odluke o subvencioniranju, prvo 75%-tnog iznosa mjesečne rate, a zatim i 100%-tnog iznosa. Iz iskaza naprijed imenovanih također proizlazi suglasno da su tužitelj i ostali korisnici kredita bili u obvezi dostaviti svaki mjesec presliku svoje osobne iskaznice kao potvrdu da i dalje imaju prebivalište na području općine Čeminac te presliku potvrde o uplati mjesečne rate kredita, a što su mogli dostavljati osobno kod tuženika ili putem e-pošte. Svjedok Ivana Viljevac pri tome je iskazivala da tuženik nije nadzirao na adekvatan način ispunjavaju li korisnici i dalje uvjete za subvencioniranje, odnosno dostavljaju li redovito potvrde o uplatama i preslike osobne iskaznice, jer nije nikad za kontrolu zadužio točno određenu osobu. Također Ivana Viljevac u svom iskazu je naglasila da je tužitelj bio zaposlen u komunalnom pogonu tuženika, ali je stanovao u Osijeku, te je prijavio prebivalište u Grabovcu gdje je neko vrijeme i stanovao na adresi Domovinske zahvalnosti 1, kako bi ostvario pravo na subvenciju, s tim da je nakon nekog vremena ponovno otišao stanovati u Osijek na adresu nekretnine koju je kupio od majke.

9.1. Iskaze navedenih svjedoka u naprijed navedenom dijelu sud u cijelosti smatra istinitima jer su iskazi u tome dijelu međusobno sukladni te su u skladu sa materijalnom dokumentacijom u spisu, odnosno Ugovoru o subvencioniranju, Dodacima tom Ugovoru i Odluci o socijalnom standardu stanovništva općine Čeminac za 2018. Iskaz svjedokinje Ivane Viljevac, da je tužitelj prijavio prebivalište neznatno prije sklapanja Ugovora o subvencioniranju na adresi u Grabocu, te da je kasnije ponovno otišao stanovati u Osijeku, u skladu su i sa samim iskazom tužitelja.

9.2. U preostalom dijelu sud nije posebno cijenio, pa samim tim, niti ovdje navodio iskaze navedenih svjedoka, jer isti, po ocjeni suda, nisu bitni za razrješenje spornih činjenica, s tim da su svjedok Verica Tomić i Zlatko Pinjuh očito iskazivali s određenom dozom opreza, pokušavajući činjenice koje znaju i koje su im dobro poznate, s obzirom da je Zlatko Pinjuh u spornom razdoblju bio načelnik tuženika, a Verica Tomić pročelnica, kasnije i povjerenica Vlade, na određeni način minimalizirati (Verica Tomić), odnosno staviti u vezu s Odlukama koje su donošenje na razini Republike Hrvatske, vezano za aktivne mjere socijalne politike za mlade (Zlatko Pinjuh), a sve kako bi imenovani svjedoci opravdali svoje postupke iz tog vremena.

10. Iz iskaza tužitelja u bitnom proizlazi da je u vrijeme sklapanja Ugovora o subvencioniranju bio mlađi od 40 godina, da je prijavio prebivalište na adresi Grabovac, Pašnjak 1, kasnije Ulica domovinske zahvalnosti 1, u siječnju ili veljači 2018., da je prije toga imao prebivalište u Osijeku, da je u kući na kojoj je prijavio

prebivalište u Grabovcu stanovao sa tadašnjim općinskim načelnikom Zlatkom Pinjuhom, njegovim sinovima – Markom i Ivanom Pinjuhom te Josipom Crnčan i Valentinom Jović. Kredit je podigao u PBZ d.d. na iznos od 80.000,00 eura koliko je iznosila kupoprodajna cijena za kuću koju je kupio iz tog kredita od majke Mirte Dorić, koja je ujedno u to vrijeme preko računovodstvene agencije MD d.o.o. obavljala računovodstvene poslove za tuženika. Kasnije je tu istu kuću koju je kupio od majke iznajmio majci, a nakon što mu je tuženik prestao isplaćivati subvenciju, našao se je u okolnostima da ne može vraćati kredit pa je tu istu kuću prodao tijekom 2024. za iznos od 140.000,00 eura. Priznato je da je protiv njega u tijeku kazneni postupak u vezi sa okolnostima pod kojima je dobio predmetnu subvenciju kredita od tuženika te je također naglasio da je njegova supruga Valentina Lovrić s kojom je ranije i stanovao na adresi u Grabovcu na kojoj je bio prijavljen i općinski načelnik Zlatko Pinjuh. Također je naglasio da Valentina Lovrić ima svoju nekretninu.

10.1. Iz iskaza zakonskog zastupnika tuženika Danijela Rešetara u bitnom proizlazi da je funkciju načelnika tuženika preuzeo 23. rujna 2022.. U to vrijeme je već bio proveden nadzor nad samim tuženikom od strane USKOK-a i drugih institucija. Zadnja isplata iz proračuna bila je u travnju iz 2022. te mu je u Ministarstvu financija rečeno da mora obustaviti sva plaćanja dok se ne napravi revizija. Naime, Ministarstvo financija uočilo je da je tuženik za vrijeme bivšeg načelnika Zlatka Pinjuha isplaćivao predmetne subvencije za kredite korisnicima s kojima je zaključio Ugovore i Dodatke Ugovoru iz komunalne naknade, a što nije bilo dozvoljeno. U USKOK-u su mu također rekli da mora obustaviti sve isplate subvencija za stambene kredite korisnicima koje je USKOK obuhvatio istragom pa je tako obustavljena isplata subvencije tužitelju, jer je isti također obuhvaćen istragom USKOK-a. U 2023. godini tuženik je funkcionirao kroz nužno financiranje, Općinsko vijeće proračun je usvojilo tek u srpnju 2023., te je usvojena na Općinskom vijeću i odluka prema kojoj je nastavljena subvencija kredita svima onima koji su ispunjavali uvjete, odnosno koji su bili mlađi od 40 godina, koji su kreditom kupili prvu nekretninu na području Općine Čeminac, kojom nekretninom rješavaju svoje stambeno pitanje i koji imaju prebivalište na području te nekretnine. S obzirom da ta Odluka nije uključivala nastavak subvencije za one koji su nekretninu kupili izvan područja općine Čeminac, tim korisnicima nije niti nastavljena isplata. Tek nakon što je izglasana navedena Odluka te nakon što je tuženik usvojio proračun u srpnju 2023. u kojemu je predvidio posebnu poziciju za subvencioniranje predmetnih kredita, nastavlja je isplata.

10.2. Sud iskaze tužitelja i zakonskog zastupnika tuženika u naprijed navedenom dijelu u cijelosti smatra istinitima, jer su isti iskazivali jasno i okolnosno. Njihovi iskazi su životni, nisu u suprotnosti s materijalnom dokumentacijom pa stoga sud nema niti jedan razlog zbog kojeg bi posumnjao u istinitost istih. Sud nije navodio niti smatra bitnim posebno obrazlagati iskaz tužitelja u dijelu u kojem je isti naglasio da je svakomjesečno dostavljao preslike svoje osobne iskaznice i potvrde o uplati rate kredita tuženiku, jer takvi navodi, po ocjeni ovog suda, nisu od utjecaja za rješenje ovog spora.

11. Iz čl. 273. st.1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 155/23, 69/26, dalje: ZOO) proizlazi da pobude iz kojih je ugovor sklopljen ne utječu na njegovu valjanost. Međutim, prema st. 2. istog članka, ako je nedopuštena pobuda bitno utjecala na

odluku jednog ugovoravatelja da sklopi ugovor i ako je to drugi ugovoravatelj znao ili morao znati, tad će ugovor biti bez učinka. Odredba o nedopuštenosti činidbe iz čl. 271. ZOO-a primjenjuje se i na pobude za sklapanje ugovora prema čl. 273.st. 4. ZOO-a, a činidba je nedopuštena ako je protivna Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva. Nadalje, iz čl. 322. st.1. ZOO-a proizlazi da je ugovor ništetan ako 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 o određenom slučaju ne propisuje što drugo. Posljedice ništetnosti proizlaze iz čl. 323. ZOO-a kojim je propisano da u slučaju ništetnosti ugovora svaka ugovorna strana je dužna vratiti drugoj sve ono što je primila na temelju takva ugovora, a ako to nije moguće ili ako se narav onog što je ispunjeno protivi vraćanju, tad se ima dati odgovarajuća naknada u novcu.

12. Nakon ovako provedenog dokaznog postupka, te savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, u skladu sa čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22 114/22 i 155/23; dalje ZPP), Sud je utvrdio da je tužiteljev – protutuženikov zahtjev za isplatu u cijelosti neosnovan, a neosnovan je u cijelosti i protutužbeni zahtjev tuženika – protutužitelja za utvrđenje da su predmetni Ugovor o subvencioniranju kredita i dva Dodatka tom Ugovoru, ništetni.

13. Osnovno načelno Obveznog prava proizlazi iz čl. 9. ZOO-a, a prema istome, svaki je sudionik u obveznom odnosu dužan ispuniti svoju obvezu te je odgovoran za njezino ispunjenje. U konkretnome slučaju, sud je na nedvojben način utvrdio da je tužitelj – protutuženik sklopio predmetni Ugovor o sufinanciranju stambenog kredita te dva Dodatka istom uslijed nedopuštene pobude, a za koju je pobudu tadašnji zakonski zastupnik tuženika Zlatko Pinjuh kao potpisnik predmetnog Ugovora i Dodataka u ime tuženika, znao. Ta pobuda ogleda se i više nego u očitom dogovoru između tužitelja - protutuženika i Zlatka Pinjuha kao tadašnjeg načelnika tuženika, da isti tužitelju – protutuženiku a moguće i sebi, pribavi znatnu imovinsku korist, a sve na štetu tuženika – protutužitelja. Naime, tuženik je za vrijeme mandata Zlatka Pinjuha na Općinskom vijeću izglasao Odluku o zaštiti socijalnog standarda stanovništva općine Čeminac za 2018. (str. 70-76 spisa), kojom je Odlukom propisao uvjete za subvencioniranje kredita te je jasno u čl. 22. navedene Odluke propisao da se subvencija odnosi na stambene kredite koje mještani s prebivalištem i boravištem na području općine Čeminac uzimaju od poslovnih banaka za kupnju nekretnina na području Osječko – baranjske županije, dok je čl. 23. iste Odluke propisano da pravo na subvenciju mogu ostvariti mještani općine Čeminac koji u trenutku podnošenja zahtjeva zadovoljavaju uvjet da nisu stariji od 40 godina, da je riječ o prvoj nekretnini i da kupovinom predmetne nekretnine trajno rješavaju svoje stambeno pitanje. Međutim, istom tom Odlukom u čl. 24. st. 4. propisano je da je korisnik subvencije tijekom cijelog perioda dužan imati poreznu prijavu na području općine Čeminac temeljem prebivališta ili boravišta te je u protivnom obvezan izvršiti povrat subvencioniranog iznosa u cijelosti, s tim da je prema čl. 26.st. 2. Odluke jasno propisano da će uvjete za redovito subvencioniranje utvrditi Ugovorom općinski načelnik s korisnikom, dok će dokumentacija potrebna za ostvarivanje prava biti utvrđena posebnim Pravilnikom općinskog načelnika. U takvim okolnostima je općinski načelnik Zlatko Pinjuh očito sa tužiteljem – protutuženikom te sa drugim osobama s kojima je povezan, dogovorio da isti kupe nekretnine od svojih bližnjih, u

konkretnom slučaju, tužitelj - protutuženik kupio je nekretninu u Osijeku od svoje vlastite majke, na adresi koje nekretnine ima uredno prijavljeno prebivalište te je za potrebe subvencioniranja takvih kredita osigurao da se na Općinskom vijeću izglasaju uvjeti koje očito tužitelj – protutuženik i s njim druge povezane osobe, mogu lagano ispuniti. Tužitelj – protutuženik samo je fiktivno ispunio obvezu da ima prijavljeno prebivalište, boravište, na području općine Čeminac, iako je očito da je isti cijelo vrijeme stvarno živio u kući svoje majke te je na taj način povrijeđeno i pravilo istodobnog ispunjenja, odnosno tužitelj – protutuženik nikad za stvarno do kraja nije ispunio svoju obvezu da za cijelo vrijeme subvencioniranja kredita ima uredno prebivalište ili boravište na području općine Čeminac pa prema čl. 358.st.1. ZOO-a tuženik - protutužitelj nije niti dužan ispuniti više svoju obvezu prema tužitelju – protutuženiku.

14. Predmetni Ugovor kao i Dodaci istom, sklopljeni su pod nedopuštenom pobudom, odnosno s ciljem stjecanja imovinske koristi bez stvarne želje i volje ugovornih strana da si tužitelj riješi svoje stambeno pitanje. Ugovor koji je sklopljen zbog nedopuštene pobude je bez pravnog učinka među ugovornim stranama, on predstavlja pravno nepostojeći pravni posao pa slijedom toga ne može biti protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva, a time niti ništetan u smislu odredbe članka 322. stavak 1. ZOO. Nepostojeći ugovori su oni kojima nedostaje jedan ili više sastojaka za nastanak ugovora. Međutim, nepostojeći ugovor nije istoznačnica s ništetnim ugovorom jer se isti sadržajno razlikuju. Kod ništetnih ugovora su bile formalno ispunjene predviđene pretpostavke za nastanak ugovora, ali se njihovi učinci anuliraju budući da su protivni Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva. Kod nepostojećih ugovora dakle nisu uopće ispunjene pretpostavke za njegov nastanak, tako da oni i ne postoje. Stoga, u konkretnom slučaju, predmetni je Ugovor bez pravnog učinka među ugovornim stranama pa ugovorne strane niti ne mogu tražiti ispunjenje bilo kakve činidbe jer takav Ugovor niti ne postoji u formalno pravnom smislu. Dakle, riječ je o nepostojećem pravnom poslu pa je stoga u cijelosti neosnovan, kako tužbeni, tako i protutužbeni zahtjev te je bilo potrebno temeljem svega navedenog odlučiti kao u izreci pod točkom I. i II.

15. S obzirom da niti jedna stranka u ovom postupku nije uspjela sa svojim zahtjevom, odnosno da su stranke kroz ovaj postupak osporile zahtjev protivne strane, sud smatra da je pravično da svaka stranka snosi svoje troškove postupka jer je njihov uspjeh, u konkretnom slučaju, podjednak, čl. 154. st. 4. ZPP-a.

16. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

Valpovo, 17. studenog 2026.

SUDAC
GORAN JOKIĆ

GORAN JOKIĆ

Elektronički potpisano: 17.11.2026T10:24:15 (UTC:2026-11-17T09:24:15Z)
Provjera: https://epotpis.rdd.hr/provjera
Broj zapisa: fb365bab-3b8c-4fdb-973b-b3d1ce3ffda5

Općinski sud u Osijeku

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv ove presude dopuštena je žalba nadležnom županijskom sudu, koja se podnosi putem ovog suda, u roku 15 (petnaest) dana od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ako je stranka uredno obaviještena bez obzira što na isto nije pristupila, odnosno od dana primitka prijepisa presude, ako nije bila uredno obaviještena.

Dostaviti:
1.Tužitelju - protutuženiku po punomoćniku
2.Tuženiku – protutužitelju po punomoćniku.

Broj zapisa: **9-30890-40982**

Kontrolni broj: **01b6e-c731e-e69dc**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:
https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti



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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.