



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Trg Johna Fitzgeralda Kennedyja 11

P-343/2023-

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Tini Jakupak, u pravnoj stvari tužitelja IVAN RAŠIĆ iz Zagreba, Ulica Jurja Biankinija 19, OIB: 95944423981 zastupan po punomoćniku Draženu Gazdi, odvjetniku u Zagrebu, Zvonimirova 67, protiv tuženika USAVRŠAVANJE d.o.o. u stečaju-Velika Gorica, Slavka Kolara 3, OIB: 19466359042, radi utvrđenja (VPS 15.000,00 EUR), izvan ročišta, nakon održane glavne rasprave, zaključene 16. siječnja 2025. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i stečajnog upravitelja tuženika, s objavom 26. veljače 2025.

presudio je

I Utvrđuje se da je nepostojeći i da nema pravnog učinka ugovor o kupoprodaji nekretnine, i to: suvlasničkog dijela k.č.br. 2175/8, k.o. Grad Zagreb, u naravi stambena zgrada Biankinijeva 19, Zagreb, sagrađena na k.č.br. 2175/8, po novoj izmjeri k.č.br. 6382, k.o. Centar, upisano u zk.ul. br. 14253, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s posebnim dijelom nekretnine (etažnim vlasništvom) i to stanom u podrumu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 43,88 čm, upisanim u poduložak br. 21993, zk.ul.br. 14253, k.o. Grad Zagreb, uknjiženo pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu, koja je nekretnina sada, nakon povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige, sukladno rješenju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb br. Z- 27975/11 od 04.02.2014. upisana kao Ulica Jurja Biankinija površine 482 m², dvorište površine 204 m² i stambena zgrada, Zagreb, Ulica Jurja Biankinija 19 površine 278 m², sve ukupne površine 482 m², i to 4. suvlasnički dio s neodređenim omjerom (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-4) - stan u podrumu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 43,88 čm sa pripadajućim spremištem u podrumu zgrade, sa kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, koja se nalazi na k.č.br. 6382, upisana u zk.ul.br. 7908, k.o. Centar kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, a koji ugovor je sklopljen dana 03.03. 2011. između tužitelja Ivana Rašića iz Zagreba, Biankinijeva 19, OIB: 95944423981 kao prodavatelja i tuženika trgovačkog društva Usavršavanje d.o.o. Velika Gorica, Slavka Kolara 3, OIB: 19466359042 kao kupca na kojemu je potpis tužitelja kao prodavatelja ovjerila javna bilježnica Lada Draškić iz Zagreba pod brojem OV-1574/11.

II Nalaže se upis brisanja uknjižbe prava vlasništva tuženika Usavršavanje d.o.o. Velika Gorica, Slavka Kolara 3, OIB: 19466359042 provedene temeljem Rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Zagreb od 08.03.2011., posl. broj: Z-11072/11 koje rješenje je donijeto na temelju Ugovora o kupoprodaji od 03.03.2011. sklopljenog između tužitelja kao prodavatelja i tuženika kao kupca, na kojemu je potpis tužitelja kao prodavatelja ovjerila javna bilježnica Lada Draškić iz Zagreba, Frana Petrića 1, broj ovjere OV-1574/11 od 03.03.2011., a koja uknjižba je provedena na nekretnini koja je sada, sukladno Rješenju Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb br. Z- 27975/11 od 04.02.2014. upisana u zemljišne knjige toga suda kao Ulica Jurja Biankinija površine 482 m², dvorište površine 204 m² i stambena zgrada, Zagreb, Ulica Jurja Biankinija 19 površine 278 m², sve ukupne površine 482 m², i to kao 4. suvlasnički dio s neodređenim omjerom (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-4) - stan u podrumu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 43,88 čm sa pripadajućim spremištem u podrumu zgrade, sa kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, koja se nalazi na k.č.br. 6382, upisana u zk.ul.br. 7908, k.o. Centar te se nalaže uspostava prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja ponovnim upisom prava vlasništva na prethodno navedenoj nekretnini na ime tužitelja Ivana Rašića iz Zagreba, Ulica Jurja Biankinija 19, OIB: 95944423981, u roku od 15 dana.

III Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi parnični trošak u iznosu od 6.245,80 EUR zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude do isplate, po stopi utvrđenoj 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 tri postotna poena, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi od 14. veljače 2023. navodi da je, kao prodavatelj, s tuženikom kao kupcem dana 03.03.2011. sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnine – u ugovoru opisana kao „suvlasnički udio k.č.br. 2175/8, k.o. Grad Zagreb, u naravi stambena zgrada Biankinijeva 19, Zagreb, sagrađena na k.č.br. 2175/8, po novoj izmjeri k.č.br. 6382, k.o. Centar, upisanu u zk.ul.br. 14253, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s posebnim dijelom nekretnine (etažnim vlasništvom) i to stan u podrumu, koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 43,88 čm, upisanim u poduložak br. 21993, zk.ul.br. 14253, k.o. Grad Zagreb, uknjiženo pri Općinskom građanskom sudu u Zagrebu.“ Radi pojašnjenja tužitelj navodi da je u vrijeme sklapanja spornog ugovora predmetna nekretnina bila kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu upisana u knjigu položenih ugovora – broj poduloška 21993/zk.uložak 14253, k.o. Grad Zagreb, u naravi stambena zgrada Biankinijeva 19, Zagreb - stan u podrumu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 43,88 čm, sagrađena na čest.br. 2175/8, po novoj izmjeri čest. br. 6382, k.o. Centar. Naknadno je proveden postupak povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige, pa je predmetna nekretnina sada opisana i označena kao stambena zgrada, Zagreb, Ulica Jurja Biankinija 19 površine 278 m² i dvorište površine 204 m², sve ukupne površine 482 m², i to 4. suvlasnički dio s neodređenim omjerom (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-4), - stan u podrumu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 43,88 čm sa pripadajućim spremištem u podrumu zgrade, sa

kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio nekretnine, koja se nalazi na k.č.br. 6382, upisana u zk.ul.br. 7908, k.o. Centar. Temeljem spornog ugovora tuženik se knjižio kao vlasnik predmetne nekretnine. U tužbi tužitelj tvrdi da je sporni ugovor o kupoprodaji nekretnine je ništetan i to radi toga što se nedvojbeno radi o lihvarskom ugovoru u smislu odredbe čl. 329. ZOO-a, ugovoru koji je protivan prisilnim propisima jer je nastao u počinjenju kaznenih djela, i to protiv javnog reda – zločinačkim udruživanjem – opisano i kažnjivo po čl. 328. st. 1. KZ/11 i protiv imovine – lihvarskim ugovorom – opisano u čl. 242. st. 1. i 2. KZ-a. Navedeno proizlazi iz pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. 14 KOV-US-38/14. Isto proizlazi iz još sedam pravomoćnih presuda Županijskog suda u Zagrebu (Kov-Us-16/16, Kov-Us-36/14, Kov-Us-52/14, K-Us-36(15, Ko-Uds-35/14, K-Us-22/15 i K-Us-22/16) koje su sadržajno identične presudi koja se dostavlja u spis, ali se odnose na druge osobe iz kruga osoba koje su se udružile u zločinačko udruženje radi počinjenja kaznenih djela, kao i ostale dokumentacije koja se dostavlja u spis. Trenutno se protiv preostalih osoba optuženih za navedena kaznena djela, koje su za sada u bijegu, pred Županijskim sudom u Zagrebu vodi još jedan kazneni postupak pod brojem K-US-55/14. Radi se o „ aferi“ koja je poznata i široj javnosti kao afera s tzv. „kreditnim uredima“. Tužitelj navodi da iz priložene presude Županijskog suda u Zagrebu proizlazi da su se osobe, poimenično navedene u izreci predmetne presude, udružile u zločinačko udruženje s još nizom drugih osoba u cilju počinjenja kaznenih djela - sklapanja što većeg broja ugovora pod lihvarskim uvjetima i pribavljanja imovinske koristi na štetu većeg broja građana RH, a sve na način opisan u izreci navedene presude. U svrhu počinjenja kaznenih djela osuđene osobe su, a radi prikrivanja stvarne naravi sklopljenih pravnih poslova, koristili veliki broj osnovanih trgovačkih društava (preko 100 trgovačkih društava), među kojima i tuženika – Usavršavanje d.o.o. Iz rezultata istrage i dokaznog postupka koji se provodio prije donošenja citiranih presuda Županijskog suda u Zagrebu proizlazi da tuženik nikada nije obavljao zakonitu djelatnost, već je isključiva svrha samog postojanja tuženika bila počinjenje navedenih kaznenih djela i prikrivanje fizičkih osoba počinitelja kaznenih djela. Tako je, po unaprijed osmišljenom obrascu počinjenja kaznenih djela, s tužiteljem prethodno sklopljen niz ugovora o zajmu pod lihvarskim uvjetima, pri čemu je ugovoreni iznos zajma (tj. iznos zajma naveden u ugovoru) bio višestruko viši od stvarno isplaćenog iznosa, a kada tužitelj više nije mogao vraćati zajam u iznosima koje su počinitelji kaznenih djela zahtijevali (iako je stvarni iznos zajma vratio), morao je s tuženikom Usavršavanje d.o.o., pod prijetnjom aktivacije već nesrazmjerno ugovoreni sredstava osiguranja, potpisati sporni kupoprodajni ugovor od 03.03.2011. pri čemu mu iznos navedene cijene (260.000,00 Kn), koja je i ovako višestruko niža od realne, tržišne vrijednosti, nikada nije bio isplaćen. Da je tuženik nekretninu tužitelja koja je predmet spornog kupoprodajnog ugovora doista stekao u počinjenju kaznenog djela jasno proizlazi i iz Rješenja Županijskog suda u Zagrebu br. Kv-1-Us-76/17, K-Us 55/14 od 08. veljače 2018. kojim je, u okviru kaznenog postupka, produžena već prethodno određena privremena mjera osiguranja oduzimanja imovinske koristi ostvarene kaznenim djelom pod brojem Kir-Us-232/12. Dakle, navedenim rješenjem je tuženiku – Usavršavanje d.o.o. zabranjeno otuđenje i opterećenje, među brojnim drugim, i predmetne nekretnine (vidjeti str. 6. Rješenja i str. 7. alineja 1.). Rješenje o određivanju i produljenju privremene mjere je zabilježeno u zk. ulošku u koji je upisana predmetna nekretnina te je ista vidljiva i na taj način. Tijekom istrage koja je prethodila donošenju osuđujućih presuda i rješenja kojima se određuje privremena mjera osiguranja oduzimanja imovinske koristi zaplijenjena je „boss baze“, tj. baza podataka koju su koristili počinitelji kaznenih djela. Radi se o bazi podataka u kojoj su sami okrivljenici

vodili evidencije svog „poslovanja“, uključujući i evidencije nekretnina koje su u izvršenju kaznenih djela prešle u vlasništvo brojnih trgovačkih društava, pa tako i u vlasništvo tuženika. Upravo iz ove baze podataka, koju su vodili sami okrivljenici, proizlazi i da je predmetna nekretnina na temelju spornog pravnog posla prešla u vlasništvo tuženika. Upravo je na temelju tako prikupljenih podataka prikupljenih u istrazi Županijski sud u Zagrebu donio gore navedeno rješenje kojim se brojnim trgovačkim društvima, uključujući i tuženika – Usavršavanje d.o.o. zabranjuje otuđenje i opterećenje nekretnina za koje je utvrđeno da su pribavljene kaznenim djelom, pa je tako tim rješenjem i tuženiku zabranjeno otuđiti i opteretiti predmetnu nekretninu. Upravo je u obrazloženju ovog rješenja jasno opisano kako je u istrazi utvrđeno koje su nekretnine protupravno otuđene brojnim žrtvama kaznenog djela, među kojima su i tužitelj i njegova (predmetna) nekretnina. Iz svega navedenog u tužbi tužitelj tvrdi da proizlazi da je sporni Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine – opisane u toč. I. tužbe ništetan jer se radi o lihvarskom ugovoru, odnosno ugovoru protivnom prisilnim propisima budući je nastao u izvršenju kaznenih djela. Posljedično, za lihvarski ugovor se, kao i svaki ugovor nastao u počinjenju kaznenog djela, ima smatrati kao da nikada nije niti sklopljen, a onaj koji je na osnovu takvog ugovora nešto primio, dužan je to i vratiti. Zato je tuženik dužan vratiti tužitelju predmetnu nekretninu. Tužitelj od dokaza dostavlja i predlaže: Ugovor o kupoprodaji od 03.03.2011.; Povijesni izvadak iz knjige položenih ugovora; Povijesni aktualni izvadak iz zemljišnih knjiga; presuda Županijskog suda u Zagrebu br. KOV-US-38/14; saslušanje stranaka; Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 1-Kir-Us-76/17 i K-Us-55/14 od 08.06.2018.

2. Tuženik nije osporio tužbu i tužbeni zahtjev.

3. Tužitelj je podneskom od 27. studenog 2023. dopunio navode iz tužbe i uredio tužbu i tužbeni zahtjev.

4. Tijekom postupka sud je izvršio uvid u izvadak iz sudskog registra za društvo tuženika, Ugovor o kupoprodaji od 03.03.2011.; Povijesni izvadak iz knjige položenih ugovora; Povijesni aktualni izvadak iz zemljišnih knjiga; Potvrdu HZ- SISTEM d.o.o. od 03.03.2011. o uplati po ugovoru br. MM1007R113 iznosa od 162.747,00 Kn, Potvrdu Waltera Alexander Reyes-Illescasa od 03.03.2011. o uplati po ugovoru br. MM1007R113 iznosa od 162.747,00 Kn, Ugovor o kupoprodaji nekretnine koja je predmet ove tužbe sklopljen 03.03.2011 između tužitelja i tuženika – predan u spis uz tužbu, Zapisnik o vrijednosti predmetne nekretnine od 03.03.2011. sačinjen između tužitelja i tuženika kojim je utvrđena vrijednost predmetne nekretnine u iznosu od 260.000,00 kn, Ugovor o najmu predmetne nekretnine od 03.03.2011., Bianco zadužnicu od 03.03.2011. na iznos od 500.000,00 Kn, ovjerene kod javne bilježnice Lade Draškić pod brojem OV-1576/11, Poseban dogovor od 03.03.2011. kojim tuženik kao najmodavac izjavljuje tužitelju kao najmoprimcu da će u slučaju redovite uplate svih 240 mjesečnih rata najma tuženik vratiti tužitelju predmetnu nekretninu, Nalaz i mišljenje knjigovodstvenog vještaka Zrinka Ručevića sačinjenog 14.11.2013. u kaznenom predmetu koji se vodi pred Županijskim sudom u Zagrebu br. K-Us-55/16, koji se nalazi u prilogu Optužnice USKOK-a br. K-Us-139/12 (str. 56295. do 56531.); presudu Županijskog suda u Zagrebu br. KOV-US-38/14; Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. 1-Kir-Us-76/17 i K-Us-55/14 od 08.06.2018.; Optužnica USKOK-a br. K-Us-139/12; Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. KIR-US-232/12; Rješenje Županijskog suda u Zagrebu br. Kv-I-Us-76/17, K-Us-55/15 kojim se produžuje privremena mjera određena rješenjem Kir-Us-232/12, Presuda Županijskog suda u

Zagrebu br. KOV-US-38/14, presuda Županijskog suda u Zagrebu br. K-US-22/15, presuda Županijskog suda u Zagrebu br. KOV-US-35/14, Presuda Županijskog suda u Zagrebu br. K-Us-22/16, te druge odluke u kaznenim postupcima te proveo dokaz grafološkim vještačenjem. Dokaz saslušanjem stranaka sud nije provodio jer ga je ocijenio nesvršishodnim u ovoj pravnoj stvari, kao i zbog činjenice da o spornim činjenicama postoje pisane isprave. Sud nije proveo dokaze vještačenjem stvarne vrijednosti predmetne nekretnine – stana u Zagrebu, Biankinijeva 19 u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji, kao niti knjigovodstveno – financijsko vještačenje na okolnost je li bilo isplate kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu, odnosno knjigovodstveno – financijsko vještačenje na okolnost nesrazmjera onoga što je tužitelj stvarno primio na ime zajma i imovinske koristi koju je ostvario tuženik iz navoda i dokaza koji slijede u nastavku obrazloženja, prije svega jer navedeno nije bilo sporno među strankama.

5. Nakon ocjene svakog dokaza zasebno i u njihovoj ukupnosti te na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Službeni list SFRJ" br. 4/77., 36/77., 36/80., 6/80., 69/82., 43/82., 58/84., 74/87., 57/89., 20/90., 27/90., 35/91., "Narodne novine" br. 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11. - službeni pročišćeni tekst, 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23., dalje ZPP) ovaj sud je ocijenio tužbeni zahtjev osnovanim.

6. Predmet spora je zahtjev tužitelja za utvrđenje nepostojećeg i bez pravnog učinka Ugovora o kupoprodaji od 03.03.2011. te uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja (glavni tužbeni zahtjev). Podredno traži utvrđenje ništetnosti ugovora.

7. Uvidom u izvadak iz sudskog registra utvrđeno je da je ovaj sud rješenjem poslovni broj St-5399/16 od 11. srpnja 2019. otvorio stečajni postupak nad dužnikom Usavršavanje d.o.o., Velika Gorica, Slavka Kolara 3, OIB 19466359042.

8. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji od 3. ožujka 2011., ovjerenog kod javnog bilježnika Lade Draškić br. OV-1574/11, utvrđeno je da je tužitelj kao prodavatelj ugovorili s društvom Usavršavanje d.o.o. (prednikom tužitelja) kao kupcem prodaju suvlasničkog dijela k.č.br. 2175/8, k.o. Grad Zagreb, u naravi stambena zgrada na k.č.br. 2175/8, po novoj izmjeri čest.br. 6382, k.o. Centar, upisana u broj poduloška 21993/zk. uložak 14253, k.o. Grad Zagreb, a koja je nekretnina sada, nakon povezivanja knjige položenih ugovora i zemljišne knjige, označena kao Ulica Jurja Biankinija, stambena zgrada, Zagreb, Ulica Jurja Biankinija 19 površine 278 m² i dvorište površine 204 m², sve ukupne površine 482 m², i to 4. suvlasnički dio s neodređenim omjerom (ETAŽNO VLASNIŠTVO E-4) - stan u podrumu koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u ukupnoj površini od 43,88 čm sa pripadajućim spremištem u podrumu zgrade, sa kojim vlasništvom je neodvojivo povezan odgovarajući suvlasnički dio cijele nekretnine, koja se nalazi na k.č.br. 6382, upisana u zk.ul.br. 7908, k.o. Centar za iznos od 260.000,00 kn.

9. Uvidom u rješenje Županijskog suda u Zagrebu broj Kv-I-Us-76/17 (K-Us-55/14) sud je utvrdio da je privremenom mjerom ovdje tuženiku oduzeta imovinska korist i određeno zabrana otuđenja ili opterećenja nekretnine koja je predmet ovog postupka odnosno spornog ugovora.

10. Uvidom u očitovanje stečajnog upravitelja iz stečajnog postupka, koje je tužitelj dostavio uz podnesak od 18. rujna 2023. sud je utvrdio da na skupštini vjerovnika (Izvršajno ročište) održano 14. studenog 2019. te je odlučeno da se od ukupnog broja nekretnina stečajnog dužnika izdvoje nekretnine na kojima nije upisana zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja temeljem rješenja Županijskog suda u Zagrebu. Nadalje navodi kako na nekretninama na koje se odnosi tužba ovdje tužitelja postoji zabrana otuđenja i opterećenja temeljem rješenja Županijskog suda u Zagrebu te ona neće ići na prodaju u stečajnom postupku.

11. Nadalje uvidom u rješenje Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj : Kir- Us- 245/12 od 15. lipnja 2012. određena je privremena mjera osiguranja i oduzimanja imovinske koristi i zabrana trgovačkom društvu Usavršavanje d.o.o., Velika Gorica, Slavka Kolara 3, OIB 19466359042, da otuđi i optereti, između ostalih, i nekretnine koje su predmet ovoga spora odnosno Ugovora o kupoprodaji od 28. veljače 2011. Rješenjem Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj Kv I-Us-20/19,K-Us-55/14 od 8. srpnja 2019. odbijen je prijedlog protivnika osiguranja, trgovačkog društva Usavršavanje d.o.o. za ukidanjem privremene mjere osiguranja oduzimanja imovinske koristi zabranom otuđenja i opterećenja nekretnina, određene rješenjem optužnog vijeća Županijskog suda u Zagrebu od 12. lipnja 2014., broj Kov-Us-3/14, na nekretninama navedenim u točki XI. tog rješenja. Iz obrazloženja navedenog rješenja proizlazi da se potvrđenom optužnicom i u tom kaznenom postupku I.optuženom Marku Romaniču i drugima stavlja na teret da bi u razdoblju od početka 2007. do kraja 2011. pristupili organizaciji koja se bavila davanjem zajmova zainteresiranim osobama uz ugovaranje nerazmjerne imovinske koristi. Radi prikriivanja svog djelovanja, optuženici su osnovali brojna trgovačka društva (između ostalih i Usavršavanje d.o.o.) koja su prema osobama koje su uzimale zajmove, prikazivali kao zajmodavce ili posrednike pri sklapanju i naplati zajmova pa su na taj način pribavili nepripadnu imovinsku korist. Većina trgovačkih društva (među kojima i društvo Usavršavanje d.o.o.) kojima su se optuženici služili za počinjenje kaznenih djela koji im se u tim kaznenim postupcima stavlja na teret, ujedno bila opterećena zalogom u korist fizičkih osoba, uključujući i Simona Gradišnika, navodnog direktora Usavršavanja d.o.o. Dakle, iz navedenog proizlazi da je upravo trgovačko društvo Usavršavanje d.o.o. bilo jedno od društava kojima su se određene osobe služile za počinjenje kaznenih djela stjecanja nepripadne imovinske koristi te je stoga na predmetnim nekretninama određena privremena mjera zabrane otuđenja i opterećenja istih.

12. Rješenjem ovog suda, zatraženo je vještačenje spornih potpisa na ime Metke Gradišnik (ranijeg zastupnika tvrtke Usavršavanje d.o.o.), koji se nalaze na: Ugovoru o kupoprodaji od 03. 03. 2011., Prijedlog za uknjižbu prava vlasništva od 03. 03. 2011. Ugovor o najmu sklopljen dana 03. 03. 2011. posebnom dogovoru o mogućnosti povratnog prava od 03. 03. 2011. Zapisnik o vrijednosti nekretnine od 03. 03. 2011., a radi utvrđivanja je li je skriptor navedenih potpisa Metka Gradišnik. Prema mišljenju grafološkog vještaka LJerke Zdunić, skriptor spornih potpisa, na ime Metke Gradišnik (ranijeg zastupnika tvrtke Usavršavanje d.o.o.), koji se nalaze na: Ugovoru o kupoprodaji od 03. 03. 2011., Prijedlogu za uknjižbu prava vlasništva od 04. 03. 2011., Ugovoru o najmu sklopljen dana 03. 03. 2011., Posebnom dogovoru o mogućnosti povratnog prava od 03. 03. 2011., Zapisniku o vrijednosti nekretnine od 03. 03. 2011., nije Metka Gradišnik.

13. Na temelju tako provedenog dokaznog postupka sud je zaključio da Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine od 03.03.2011. nepostojeći i bez pravnog učinka jer ga nije potpisala ovlaštena osoba kupca (tuženika), tj. potpis ovlaštene osobe na strani kupca (tuženika) je krivotvoren. Navedeno je utvrđeno provedenim grafološkim vještačenjem. Iz toga proizlazi zaključak da ugovor nije potpisan od strane ovlaštene osobe tuženika kao kupca, niti je vidljivo tko je i u kojem svojstvu potpisao navedeni ugovor krivotvoreći potpis direktorice tuženika. Ove okolnosti imaju isti pravni učinak kao da ugovor nije niti potpisan, pa se posljedično ima smatrati da ugovor, koji je po definiciji dvostrano obvezni pravni posao, nikada nije sklopljen niti je uopće nastao jer ne postoji suglasnost volja ugovornih strana. Radi se, dakle, o nepostojećem ugovoru koji je bez ikakvih pravnih učinaka. Nepostojeći ugovor, za razliku od ništetnih ili pobojnih ugovora, ne može biti naknadno odobren ili konvalidiran. Ono što ne postoji ne može niti naknadno dobiti pravnu snagu niti proizvesti pravne učinke. Isto tako valja reći da naknadne radnje, kao što su sklapanje ugovora o najmu predmetne nekretnine od 03.03.2011. i/ili podnošenje prijedloga za upis prava vlasništva nekretnine na ime tuženika su također akti koje nije u ime tuženika potpisala ovlaštena osoba Metka Gradišnik, iako je ista navedena kao potpisnik, jer su i na tim ispravama krivotvoreni potpisi navedene osobe, dakle i te su isprave nepostojeće, iz čega proizlazi da pravno ne egzistiraju niti isprave koje bi se eventualno, kada bi to uopće bilo moguće, mogle protumačiti kao naknadno osnaženje spornog ugovora o kupoprodaji.

14. Iz svega navedenog proizlazi zaključak da je Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb svojim rješenjem br. Z-11072/2011 od 08.03.2011. kao vlasnika predmetne nekretnine upisao tuženika na temelju nepostojećeg ugovora, iz čega dalje proizlazi da se radi o neistinom upisu. U konkretnom slučaju tuženik se uknjižio kao vlasnik predmetne nekretnine temeljem Ugovora o kupoprodaji od 03.03.2011. koji ugovor je nepostojeći i ne proizvodi pravne učinke, dakle tuženikovo pravo vlasništva je, iako uknjiženo, neistinito (nevaljano), te je kao takvo neodrživo.

15. U ovom postupku nije moguće ignorirati činjenicu da je tuženik trgovačko društvo koje nije ostvarivalo nikakvu zakonitu djelatnost i čija je jedina svrha postojanja, kao i preostalih stotinjak trgovačkih društava povezanih sa članovima zločinačke organizacije taksativno navedenim u optužnici i osuđujućim presudama, isključivo prikrivanje protuzakonitog, tj. kriminalnog djelovanja osoba optuženih optužnicom USKOK-a br. K-US-139/12 od 14. siječnja 2013., za kaznena djela protiv javnog reda – zločinačkim udruživanjem iz čl. 333. st. 1. tada važećeg KZRH te protiv imovine – lihvarskim ugovorom iz čl. 233. st. 1. i 2. tada važećeg KZRH. Temeljem ove optužnice je pravomoćno osuđeno dvanaest (12) optuženika za navedena kaznena djela zbog čega je sva imovina tuženika, kao i ostalih povezanih trgovačkih društava, stečena upravo počinjenjem kaznenih djela pravomoćno osuđenih osoba. Sve navedeno proizlazi iz sljedećih dokaza: Optužnice USKOK-a br. K-US-139/12 od 14. siječnja 2013. kojom je optuženo devetnaest (19) osoba da su se u razdoblju od početka 2007. do 17. svibnja 2012. na području Republike Hrvatske povezali u zajedničko djelovanje u cilju sklapanja što većeg broja ugovora pod lihvarskim uvjetima i tako pribavljanja nesrazmjerne protupravne imovinske koristi na štetu većeg broja građana RH (najmanje 660), koristeći njihove teške životne i materijalne prilike, a sve na način detaljno opisan u optužnici. Iz optužnice, nadalje, proizlazi da su u svrhu prikrivanja stvarne naravi pravnih poslova koje su sklapali koristili preko 100 (stotinu) trgovačkih društava, među kojima je i tuženik – Usavršavanje d.o.o.; Pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. KOV-US- 38/14 od 29.04.2014. kojom su za kaznena

djela temeljem gore naznačene optužnice osuđeni Zvezdan Malenica, Dario Mitrović, Adin Handžić i Ivana Ćurić; Pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. K-Us-16/16 od 29.04.2016. kojom je za kaznena djela temeljem gore naznačene optužnice osuđen Emir Isaković; Pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. Kov-Us-36/14 kojom su za navedena kaznena djela temeljem gore naznačene optužnice osuđeni Marija Kožar i Sandra Brundić; Pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. Kov-Us-52/14 kojom je za navedena kaznena djela temeljem gore naznačene optužnice osuđen Zoran Obradović; Pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. Kov-Us-35/14 kojom je za navedena kaznena djela temeljem gore naznačene optužnice osuđen Kristijan Kowalski, pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. K-Us-22/16 kojom je za navedena kaznena djela temeljem gore naznačene optužnice osuđen Almašta Enes, Pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. K-Us-22/15 kojom je za navedena kaznena djela temeljem gore navedene optužnice osuđena Ivanka Bina; Pravomoćne presude Županijskog suda u Zagrebu br. K-US-36/15 kojom je za navedena kaznena djela temeljem gore navedene optužnice osuđena Rajana Jambres. Temeljem navedene optužnice pokrenut kazneni postupak protiv svih optuženih osoba navedenih u optužnici te da se taj postupak vodi pred Županijskim sudom u Zagrebu pod brojem K-Us-55/14. No, kako je veći dio optuženih (svi gore navedeni) odlučio priznati počinjenje kaznenih djela upravo na način kako im se predmetnom optužnicom stavlja na teret, to su se u odnosu na njih razdvajali postupci i u odnosu na njih su donijete gore naznačene presude, dok se za preostale osobe, od kojih su neke u bijegu i sudi im se u odsutnosti, kazneni postupak i dalje vodi pod brojem K-Us-55/14; Rješenja Županijskog suda u Zagrebu br. 30-KIR-US-232/12 od 08. lipnja 2012. kojim je određena privremena mjera osiguranja oduzimanja imovinske koristi nekolicini trgovačkih društava povezanih sa zločinačkom organizacijom, među kojima i tuženiku, i to upravo u odnosu na nekretninu koja je predmet spornog ugovora (str. 7., toč VI, alineja druga rješenja). U obrazloženju ovog rješenja se, na temelju rezultata istrage, zaključuje da navedena društva (pa tako i tuženik) nisu obavljala nikakvu zakonitu poslovnu djelatnost već su isključivo služila prikriivanju protuzakonitog djelovanja okrivljenika, zbog čega je sva imovina koja se navodi u izreci tog rješenja stečena kao imovinska korist od kaznenog djela (vidjeti str. 14. rješenja). Sve navedeno poznato je i svim sudionicima stečajnog postupka koji se sada vodi protiv tuženika, koji su svjesni kriminalne djelatnosti tuženika, pa otuda i ohrabrenje stečajnom upravitelju da prizna tužbeni zahtjev u ovom postupku, što je on i učinio, ali sud nije prihvatio njegovu dispoziciju budući za to ne postoji formalna odluka suda i/ili skupštine vjerovnika.

16. Tužitelj je tijekom postupka kronološki i detaljno opisao način i uvjete pod kojima je uspostavio „poslovni“ odnos sa tuženikom i s njim povezanim fizičkim i pravnim osobama, način na koji je došlo do sklapanja ugovora o zajmu, „reprogramiranja“ istog sklapanjem novog ugovora o zajmu, izdavanja sredstava osiguranja plaćanja, sklapanja spornog ugovora o kupoprodaji njegove nekretnine, sklapanja ugovora u najmu itd. Tužitelj je u vrijeme sklapanja spornog ugovora, kao i onih koji su mu prethodili, bio vrlo neiskusna. Osim toga, živio je vrlo teško od mirovine koju je u tom razdoblju primao, tako da je jedva podmirivao osnovne životne potrebe, pogotovo jer je pomagao i majci prognanici iz BiH, a bio je dužan i za režijske troškove. Stoga se može zaključiti da je u to vrijeme bio i u stanju nužde. Tužitelj nije uspijevaao pored podmirivanja redovnih troškova života redovito plaćati obveze po ugovoru o zajmu od 13.07.2010. pozvan je dana 03.03.2011. u kreditni ured, te mu je pod prijetnjom

aktivacije sredstava osiguranja plaćanja, iseljenja iz stana i slično, dan na potpis, među ostalim i predmetni ugovor o kupoprodaji nekretnine.

17. Tužitelj u optužnici USKOK-a nije naveden kao oštećena osoba, pa posljedično nije naveden kao oštećenik niti u osuđujućim kaznenim presudama, sve okolnosti, počev od osoba s kojima je tužitelj sklapao ugovore o zajmu (Walter Alexander Reyes – Illecas koji se u nalazu knjigovodstveno – financijskog vještaka i u optužnici navodi kao jedan od zajmodavaca, tzv. investitora, npr. na str. 250 pod red. brojem 3349 optužnice), kao i Ugovor o kupoprodaji stana i Ugovor o najmu stana, koji su sklopljeni s tuženikom (društvom koje je nesporno služilo prikriivanju kaznenih djela) pa do samog načina, svojevrsnog modusa operandi koji je bio striktno standardiziran, na koji je tužitelj navođen na sklapanje svih navedenih ugovora, upućuju na zaključak da je tužitelj oštećen na posve identičan, jedoobrazan način kao i svi ostali oštećenici navedeni u USKOK-ovoj optužnici i osuđujućim presudama.

18. Iz citiranih kaznenih odluka proizlazi da se zajmoprimcima nikada prilikom sklapanja ugovora o zajmu nije isplaćivao iznos koji je bio naveden u ugovoru o zajmu, već se u najboljem slučaju isplaćivala polovina navedenog iznosa, što se strankama objašnjavalo tako da razliku predstavljaju kamate, troškovi, provizije i sl.

19. Slijedom svega navedenog odlučeno je kao u točki I izreke budući prema čl. 247. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05., 41/08., 125/11., 78/15., 29/18., 126/21., 114/22., 156/22., 145/23., 155/23.) ugovor je sklopljen kad su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora, koja pretpostavka u konkretnom slučaju u odnosu na ovdje tuženika nije ispunjena. Između ugovornih stranaka nisu sklopljeni predmetni ugovori slijedom čega isti su nepostojeći bez ikakvih pravnih učinaka.

20. Budući je pravna osnova otpala valjalo je prihvatiti i dio tužbenog zahtjeva kojim se traži uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja u smislu odredbe čl. 150. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama Zakon o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" br. 63/19., 128/22., 155/23., 127/24. dalje ZZK) jer je tužitelj ranije bio upisan kao vlasnik predmetne nekretnine, a što između stranaka nije niti sporno (proizlazi iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvataka) te je stoga i odlučeno kao pod točkom II. izreke.

21. Odluka o zahtjevu tužitelja za naknadom troškova parničnog postupka temelji se na odredbama čl. 154. st. 1., čl. 155. st. 1. i 2., 164. ZPP-a, Zakonu o sudskim pristojbama (Narodne novine broj 118/18, 51/23), a prema vrijednosti tužbenog zahtjeva i određenom zahtjevu tužitelja za naknadu troškova. Tužitelj je uspio u cijelosti stoga je sud obračunao trošak tužitelja u cijelosti kako je zatraženo sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika - Narodne Novine broj 142/12, dalje OT. Tužitelju je priznat zatraženi trošak sastav tužbe (Tbr. 7/1 Tarife) – 250 bodova, sastav podnesaka od 27.11.2023., 30.11.2023., 26.3.2024., 12.11.2024. (Tbr. 8/1 Tarife) – svaki 250 bodova, trošak sastava podnesaka od 4.4.2024., 17.05.2024., 03.06.2024., 19.07.2024. (Tbr. 8/4) – svaki 25 bodova, zastupanje na ročištima 20.09.2023., 08.02.2024., 16.01.2025. (Tbr. 9/1 Tarife) što uvećano za trošak PDV-a (Tbr. 46. Tarife), vrijednost boda 2,00 EUR, ukupno iznosi 5.250,00 EUR. Tužitelj ima pravo i na trošak vještačenja u iznosu od 995,80 EUR. Dakle tužitelju je dosuđen ukupni trošak u iznosu od 6.245,80 EUR. Na zatraženi trošak u smislu odredbe čl. 151. st. 3. ZPP-a priznate su i zakonske zatezne kamate koje teku od presuđenja do isplate.

U Zagrebu, 26. veljače 2025.

Dokument je elektronički potpisan:
TINA JAKUPAK

Vrijeme potpisivanja:
26-02-2025
14:04:55

DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
2.5.4.87*#*30046523337333838313838373732
L=ZAGREB
S=JAKUPAK
G=TINA
CN=TINA JAKUPAK

Sudac
Tina Jakupak

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana kada se smatra da je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od 15 dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), koja se podnosi putem ovog suda u dva primjerka za sud i u jednom primjerku za svaku protivnu stranku.

DNA:

1. tužitelju po pun – sp na presudu
2. tuženiku po stečajnom upravitelju
3. kal pravomoćnosti – 30 dana
4. višak predujma vratiti tužitelju