



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

Poslovni broj: P-628/2024

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

P R E S U D A
i
R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji toga suda Romina Markovinović, u pravnoj stvari tužiteljice Marinele Žordić, Velika Gorica, Stjepana Fabijančića Jape 162, OIB: 12619362426, zastupane po punomoćnici Aleksandri Vareškić Fodor, odvjetnici u Velikoj Gorici, Kurilovečka 2, protiv tuženika KALIGRAFIJA d.o.o. u stečajju, Zagreb, Froudeova ulica 3, OIB: 19870761807, zastupane po stečajnoj upraviteljici Ireni Kelava iz Zagreba, Savska cesta 144A, radi utvrđenja, nakon provedene javne glavne rasprave, zaključene 14. travnja 2026. u prisutnosti punomoćnice tužiteljice i odsutnosti stečajne upraviteljice tuženika Irene Kelave, s danom objave 21. travnja 2026.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da ugovor o kupoprodaji zaključen dana 05.11.2010. između pok. Zdenke Penović, Lekenik, Zagrebačka 125A, OIB: 47379030296 kao prodavatelja i tuženika kao kupca, ovjeren dana 05.11.2020. kod javnog bilježnika Lade Draškić iz Zagreba, posl. br. OV-12003/10, za nekretninu upisanu u zkul.br. 875 k.o. Lekenik, kčbr. 1101/1 oranica Fonduš sa 2367 m² i kčbr. 1101/9 dvije zgrade sa 180 m², dvorište sa 500 m², sveukupne površine 3047 m², koja je nekretnina nakon preobliovanja zemljišne knjige upisana u zkul.br. 369 k.o. Lekenik, kčbr. 3122 Zagrebačka ulica sa 3100 m², izgrađeno zemljište sa 21 m², dvorište sa 686 m², izgrađeno zemljište sa 35 m², izgrađeno zemljište sa 51 m², izgrađeno zemljište sa 15 m², izgrađeno zemljište sa 65 m², oranica sa 2148 m², izgrađeno zemljište sa 79 m², sveukupne površine 3100 m², kao i zapisnik o vrijednosti predmetne nekretnine od dana 05.11.2010. zaključen između istih stranaka - nije nastao i ne proizvodi pravne učinke.

II. Tuženik je dužan temeljem ove pravomoćne presude trpjeti uspostavu ranijeg zemljišno knjižnog stanja nekretnine upisane u zkul.br. 875 k.o. Lekenik, kčbr. 1101/1 oranica Fonduš sa 2367 m² i kčbr. 1101/9 dvije zgrade sa 180 m², dvorište sa 500 m², sveukupne površine 3047 m², nakon preoblikovanja 8 zemljišne knjiga upisana u zkul.br. 369 k.o. Lekenik, kčbr. 3122 Zagrebačka ulica sa 3100 m², izgrađeno zemljište sa 21 m², dvorište sa 686 m², izgrađeno

zemljište sa 35 m², izgrađeno zemljište sa 51 m², izgrađeno zemljište sa 15 m², izgrađeno zemljište sa 65 m², oranica sa 2148 m², izgrađeno zemljište sa 79 m², sveukupne površine 3100 m², kako je bilo prije uknjižbe predmetne nekretnine u vlasništvo tuženika temeljem ugovora o kupoprodaji sklopljenog dana 05.11.2010., ovjerenog dana 05.11.2020. kod javnog bilježnika Lade Draškić iz Zagreba, posl. br. OV-12003/10. na način da je tuženik dužan trpjeti brisanje prava vlasništva s njegova imena uz istovremenu uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini na ime i korist tužiteljice, kao zakonske nasljednice iza pok. Zdenke Penović, u roku od 15 dana.

III. Utvrđuje se da ugovor o najmu br. 10 PZ, sklopljen dana 05.11.2010. između tuženika kao najmodavca i pok. Zdenke Penović, Lekenik, Zagrebačka 125A, OIB: 47379030296 kao najmoprimca nije nastao i ne proizvodi pravne učinke.

IV. Utvrđuje se da Posebni dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa od dana 05.11.2020, zaključen između tuženika kao kupca i pok. Zdenke Penović, Lekenik, Zagrebačka 125A, OIB: 47379030296 kao najmoprimca nije nastao i ne proizvodi pravne učinke.

V. Utvrđuje se da izvansudska nagodba zaključena dana 19.09.2011. između tuženika kao najmodavca i pok. Zdenke Penović, Lekenik, Zagrebačka 125A, OIB: 47379030296 kao najmoprimca nije nastala i ne proizvodi pravne učinke.

VI. Nalaže se tuženiku naknaditi tužiteljici parnične troškove u iznosu od 2.500,00 EUR sa zateznom kamatom od dana donošenja presude do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, sve u roku od 15 dana.

VII. Odbija se kao neosnovan zahtjev tužiteljice za naknadu parničnih troškova u iznosu od 1.250,00 EUR.

VIII. Odbija se tužitelj sa zahtjevom za naknadu troškova sudske pristojbe.

i

r i j e š i o j e

Odbacuje se zahtjev tužitelja za naknadom troška parničnog postupka u iznosu od 625,00 EUR sa zateznom kamatom.

Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi i tijekom postupka navodi da je zakonska nasljednica iza pokojne Zdenke Penović koja je preminula 11. lipnja 2021. Tvrdi da je Zdenka

Penović kao zajmoprimac s različitim osobama kao zajmodavcima u razdoblju od 16. srpnja 2008. do 26. siječnja 2010. zaključivala Ugovore o zajmu. Stvarni iznos isplaćenih pozajmica, uvjeti vraćanja i kamate koje su zajmoprimca obvezivale da su drugačije su od uvjeta navedenih u pisanim ispravama po ovim ugovorima. Zdenka Penović kao prodavatelj i tuženik kao kupac zaključili su 5. studenog 2010. ugovor o kupoprodaji nekretnine, pobliže opisane u izreci ove presude upisane u zk. ul. br. 369 k.o. Lekenik kao k.č. br. 3122, a kojim je predmetna nekretnina tuženiku prodana uz ugovorenu kupoprodajnu cijenu od 180.000,00 kn. Zapisnikom o vrijednosti nekretnine, zaključenim također 5. studenog 2010. između istih osoba, utvrđeno je da je kupoprodajna cijena prodavatelju u cijelosti podmirena, da niti jedna od stranaka nije bila pod utjecajem uz koji ugovorena cijena ne bi bila tržišna, kao niti pod pritiskom ili u nuždi. Tužitelj ističe i da je na dan zaključenja kupoprodajnog ugovora prijevremeno otplaćen dug Zdenke Penović po osnovi jednog od prethodno navedenih ugovora o zajmu. Nadalje, na dan zaključenja citiranog kupoprodajnog ugovora, zaključen je između istih stranaka i ugovor o najmu kojim Zdenka Penović kao najmoprimac uzima u najam od tuženika nekretninu koja je bila predmet kupoprodaje, uz ugovorenu najamninu u mjesečnom iznosu od 1.800,00 kn te ugovoreno trajanje najma od 120 mjeseci. Istog dana zaključen je između istih stranaka Poseban dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa kojim je utvrđeno da će tuženik kao najmodavac, pod uvjetom redovite otplate 120 mjesečnih najamnina, vratiti Zdenki Penović u vlasništvo nekretninu koja je bila predmetnom ovih ugovora. Tuženik je nekretninu kupio za navodni iznos od 180.000,00 kn, koji međutim Zdenki Penović nije niti isplaćen jer je ovim iznosom zatvoren navodni dug koji je ista imala temeljem prethodno navedenih ugovora o zajmu, a da bi nekretninu istoj tuženik ponovno prodao za iznos od 216.000,00 kn (jer je $1.800,00 \text{ kn} \times 120 \text{ mjeseci} = 216.000,00 \text{ kn}$), dakle tužiteljica smatra da je razvidno kako je tuženik stekao za nerazmjerno nisku cijenu, koja ne odgovara stvarnoj tržišnoj vrijednosti ove nekretnine, a niti je prodavateljici isplaćena. Zdenka Penović i tuženik zaključili su potom 19. rujna 2011. nagodbu izvan suda sukladno kojoj se raskida prethodno navedeni ugovor o najmu i sporazum o pravu na povrat nekretnine, utvrđen je dug iste prema tuženiku u iznosu od 11.134,00 kn, koji je iznos dužna podmiriti do 19. listopada 2011., a u protivnom se obvezuje iz nekretnine iseliti. Opomenom od 5. studenog 2013. tuženik je Zdenku Penović pozvao na plaćanje, po osnovi ugovora o najmu od 19. rujna 2011., ukupnog iznosa od 35.850,00 kn, uz obavijest da je potraživanje ustupljeno novom vjerovniku društvu iz SAD-a Ursa Holdings. Tužiteljica dalje navodi da je nad tuženikom 6. ožujka 2019. otvoren stečajni postupak te je u popisu njegove imovine evidentirana i predmetna nekretnina. Protiv kriminalne organizacije koja se organizirano bavila lihvaranjem i time oštetila preko 800 oštećenika, između ostalih i Zdenku Penović na način prethodno opisan, u tijeku je kazneni postupak koji se pred Županijskim sudom u Zagrebu vodi pod poslovnim brojem K-US-55/14. U predmetnom postupku optužnicom je kao okrivljenik obuhvaćen i tuženik kao društvo osnovano isključivo s ciljem počinjenja kaznenog dijela lihvaranja. U kaznenom je postupku proveden i upis zabilježbe zabrane otuđenja i opterećenja predmetne nekretnine zbog sumnje da ju je tuženik stekao počinjenjem kaznenog dijela. Tužiteljica je 27. srpnja 2022. obavijestila USKOK da je jedna od oštećenih kaznenim dijelima glede kojih se navedeni kazneni postupak vodi te je predložila proširenje optužnice i u odnosu na dijela počinjenja u odnosu na nju a koja su predmetom utvrđenja ništetnosti u ovoj parnici. Presudama Županijskog suda u Zagrebu, poslovni broj K-US-16/16 od 29. travnja 2016. i K-US-22/16 od 9. lipnja 2016., utvrđeno je da su Emir Isaković i Enis Almašta krivi što su u cilju sklapanja što većeg broja ugovora pod lihvarskim uvjetima i tako pribavljanja protupravne imovinske koristi

počinili kaznena djela udruživanjem u zločinačko udruženje i lihvarstvom, a u koju su svrhu radi prikriivanja prave naravi pravnog posla koristili za to osnovana trgovačka društva, između ostalih i tuženika. Ističe da je iz čitavog opisanog niza navedenih pravnih poslova koje su stranke sklopile na dan navodne kupoprodaje nekretnine vidljivo da je riječ o prividnoj kupoprodaji, kao i ostalim zaključenim pravnim poslovima zaključenim između tuženika i pok. Zdenke Penović, a kojim se se zapravo prikriva ugovor o zajmu sklopljen između pok. Zdenke Penović i tuženika te osiguranje tog zajma. Kako je namjera pok. Zdenke Penović bila pozajmljivanje novaca, a ne kupoprodaja jedine nekretnine koju je imala i u kojoj je živjela, a također namjera joj nije bila zaključivanje ugovora o najmu vlastite nekretnine, smatra stoga da su predmetni ugovor o kupoprodaju, ugovor o najmu, poseban dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa te izvansudska nagodba prividni ugovori u smislu čl. 285. ZOO-a kojim se prikriva pet ugovora o zajmu.

2. Slijedom svega navedenog, tužiteljica smatra da su predmetni ugovori o kupoprodaji i najmu prividni ugovori, sklopljeni radi prikriivanja pravnih poslova zajma te da stoga svi ovi ugovori nisu niti nastali te kao takvi nepostojeći ugovori nemaju niti pravnih učinaka. Predlaže stoga utvrditi utvrditi da nije nastao i ne proizvodi pravne učinke ugovor o kupoprodaji i zapisnik o vrijednosti nekretnina, oba od 5. studenog 2010., uz uspostavu u zemljišnim knjigama glede predmetne nekretnine stanja kakvo je bilo prije provedbe ovog kupoprodajnog ugovora i uknjižbe prava vlasništva temeljem ovog ugovora za korist tuženika kao kupca. Nadalje, utvrditi i daljnje pravne poslove, zaključene temeljem prethodno navedenih, nepostojećim i bez pravnih učinaka i to ugovor o najmu i posebni dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa, oba od 5. studenog 2020. te izvansudsku nagodbu od 19. rujna 2011.

3. U odgovoru na tužbu tuženik osporava osnovanost istaknutog tužbenog zahtjeva. Navodi kako o zaduženjima prednice tužitelja temeljem u tužbi navedenih ugovora o zajmu nema nikakvih saznanja te da nije razvidna veza između predmetnih ugovora o zajmu i tuženika, koji da u odnosu zajmodavca s prednicom tužiteljice nikada nije bio. Osporava tvrdnje da bi tuženik zaključivanjem pravnih poslova utvrđenja da ne proizvode pravne učinke kojih se traži iskoristio teško financijsko stanje prednice tužiteljice te smatra da, ukoliko nije isplaćena kupoprodajna cijena prednici tužitelja da joj pripada pravo na raskid ugovora ,a ne utvrđenje da prvini poslovni ne proizvod prave učinke. Ističe i da se kazneni postupak pod poslovnim brojem K-US-55/14 vodi protiv fizičkih osoba, no ne i protiv tuženika.

4. Očitujući se na tvrdnju tuženika da nije razvidna veza ugovora o zajmu i osporavanih ugovora o kupoprodaji i najmu nekretnine, tužiteljica navodi kako se radi o istim okolnostima počinjenja djela u odnosu na koja su donesene kaznene presude u odnosu na Emira Isakovića i Enisa Almaštu, iako prednica tužiteljice u ovim presudama kao oštećenica nije navedena. Iz izvadaka iz baze podataka tuženika, koje je podatke USKOK pribavio u kaznenom postupku i na temelju kojih je u kaznenom postupku provedeno financijsko vještačenje, kojim je potvrđeno počinjenje kaznenih djela opisanih u prethodno navedenim kaznenim presudama, razvidno je da je i prednica tužiteljice navedena kao primateljica zajmova te je evidentiran i predmetni kupoprodajni ugovor kao i ugovor o najmu prethodno prodane nekretnine.

5. U postupku je izvršen je uvid i pročitane su sljedeće isprave: sudska praksa (list 257 – 466 spisa, list 484 – 487 spisa, list 500 – 1355 spisa, list 1599 – 1624 spisa, list

1633 – 1639 spisa, list 1647 – 1648 spisa, list 1658 – 1665 spisa), izvješće stečajnoga upravitelja za razdoblje od 13. srpnja 2021. do 7. studenog 2021. (list 467 – 479 spisa), knjigovodstveno – financijsko vještačenje od 14. studenog 2013. po Ručević vještačenje d.o.o. (list 1356 – 1544 spisa), izvadak iz zemljišnih knjiga od 26. lipnja 2022. (list 1545 – 1546), zapisnik povodom preoblikovanja zemljišne knjige od 20.10.2014. (list 1547 -1548 spisa), ugovor o zajmu PZ-08 od 16. srpnja 2008. (list 1549 – 1553 spisa), potvrda o prijevermenom otplaćenom dugu od 26. siječnja 2010. (list 1557 – 1558 spisa), ugovor o zajmu PZ/2008-09-01 od 1. rujna 2008. (list 1559 spisa), ugovor o zajmu PZ/2009-06-18 od 18. lipnja 2009. (list 1560 spisa), ugovor o zajmu PZ/2010-01-18 od 18. siječnja 2010. (list 1563 spisa), ugovor o zajmu 100126PZMM od 26. siječnja 2010. (list 1566 – 1570 spisa), potvrda o prijevermenom otplaćenom dugu (list 1571 spisa), ugovor o kupoprodaji od 5. studenog 2010. (list 1572 – 1574 spisa), zapisnik o vrijednosti nekretnine od 5. studenog 2010. (list 1575 – 1576 spisa), ugovor o najmu 10PZ od 5. studenog 2010. (list 1577 – 1579 spisa), dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa od 5. studenog 2010. (list 1580 spisa), izvansudska nagodba od 19. rujna 2011. (list 1581 – 1582 spisa), ugovor o najmu 1109PZ od 19. rujna 2011. (list 1583 – 1584 spisa), rješenje o nasljeđivanu od 21. rujna 2021. (list 1587 – 1588 spisa), uvjerenje da se ne vodi kazneni postupak za tuženika od 14. siječnja 2025. (list 1669 spisa).

6. Temeljem tako provedenih dokaza, ocijenivši ih primjenom odredbe čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj: 53/91., 91/92., 112/99., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22 i 114/22., dalje ZPP-a), ovaj sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev u cijelosti osnovan.

7. Predmet spora je zahtjev tužiteljice kao nasljednice iza pok. Zdenke Penović radi utvrđenja da nisu nastali i ne proizvode pravne učinke pravni poslovi koje je njezina prednica zaključila s tuženikom, i to Ugovor o kupoprodaji nekretnine pobježe opisane u izreci presude, sa zapisnikom o vrijednosti ove nekretnine od 5. studenog 2010., na temelju kojeg je tuženik stekao vlasništvo nekretnine njezine prednice, s uspostavom stanja u zemljišnoj knjizi kakvo je bilo prije provedbe ovog ugovora. Nadalje, utvrđenje da nisu nastali i ne proizvode pravne učinke daljnji pravni poslovi zaključeni između istih stranaka na temelju ovog kupoprodajnog ugovora, i to ugovor o najmu i posebni dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa predmetne nekretnine oba od 5. studenog 2010. te izvansudske nagodbe od 19. rujna 2011.

8. Tužiteljica u bitnome tvrdi da su predmetni pravni poslovni prividni jer je namjera pok. Zdenk Paunović bila pozajmijavanje novaca, a ne kupoprodaja jedine nekretnine u kojoj je živjela, da namjera pok. Zdenke Penović nije bila sklapanje ugovora o najmu vlastite nekretnine te da su predmetni ugovori prividni ugovori u smislu odredbe članka 285. ZOO-a kojima se prikriva prethodnih pet ugovora o zajmu koji predstavljaju zelenaški ugovor.

9. Među strankama je sporna osnovanost istaknutog tužbenog zahtjeva jer tuženik osporava da bi predmetni pravni poslovi bili prividni kako to tužiteljica tvrdi.

10. Odlučne činjenice utvrđene su na temelju isprava priloženih spisu i to kako slijedi.

- da je tužiteljica zakonska nasljednica iza pok. Zdenke Penović.

- da je u zemljišno-knjižnom ulošku br. 369 k.o. Lekenik upisana je kao vlasništvo tuženika nekretnina i to k.č. br. 3122 Zagrebačka ulica ((izgrađeno zemljište (21 m²), dvorište (686 m²), izgrađeno zemljište (35 m²), izgrađeno zemljište (51 m²), izgrađeno zemljište (15 m²), izgrađeno zemljište (65 m²), oranica (2148 m²) i izgrađeno zemljište (79 m²)), ukupne površine 3100 m². Upisom provedenim 17. srpnja 2012. pod poslovnim brojem Z-3973/12 upisana je zabilježba zabrane otuđenja i opterećenja ove nekretnine na temelju rješenja Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj KIR-US- 296/12. Upisom provedenim 14. ožujka 2019. pod poslovnim brojem Z-3385/19 zabilježeno je glede ove nekretnine otvaranje stečajnog postupka nad tuženikom. Nadalje upisom provedenim 6. runa 2022. pod poslovnim brojem Z-11503/22 zabilježen je na predmetnoj nekretnini i spor povodom predmetne tužbe.

- opisana je nekretnina do preoblikovanja zemljišne knjige bila upisana u zemljišno-knjižnom ulošku br. 875 k.o. Lekenik kao k.č. br. 1101/1 Fonduš (površine 2367 m²) i k.č. br. 1101/9 ostala zemljišta (površine 680 m²), ukupne površine 3100 m².

- da je pok. Zdenka Penović (prednica tužiteljice) sklopila 16. srpnja 2008. ugovor o zajmu sa zajmodavcem Francom Kociperom za pozajmicu u iznosu od 69.000,00 kn, uz ugovorenu kamatnu stopu od 6,96 %, koju je prijevremeno otplatila 26. siječnja 2010. isplatom iznosa od 41.518,00 kn; kao osiguranje vraćanja zajma založena je predmetna nekretnina.

- da je s istim zajmodavcem sklopila ugovor o zajmu 1. rujna 2008. na iznos od 1.990,00 kn, s obvezom povrata iznosa od 2.000,00 kn, uz godišnju kamatu od 6,93% uz osiguranje potraživanja bjanco zadužnicom.

- da je sa zajmodavcem Josue Elias Godoy sklopila ugovor o zajmu 18. lipnja 2009. za pozajmicu u iznosu od 17.100,00 kn, uz ugovorenu kamatnu stopu od 5,48% koju je otplatila isplatom iznosa od 10.224,00 kn 26. siječnja 2010., uz osiguranje potraživanja bjanco zadužnicom.

- da je sa zajmodavcem Yocelyne Gomez ugovor o zajmu sklopila 18. siječnja 2010. na iznos od 3.874,53 kn, uz ugovorenu kamatu od 6,03%, koju je prijevremeno otplatila također 26. siječnja 2010. isplatom iznosa od 2.239,00 kn, uz osiguranje potraživanja bjanco zadužnicom.

- da je sa Cristianom Ivanom Rodriguezom sklopila ugovor o zajmu 26. siječnja 2010. za pozajmicu u iznosu od 139.900,00 kn, uz ugovorenu kamatu od 6,50% koju je prijevremeno otplatila 5. studenog 2010. isplatom iznosa od 125.289,00 kn, uz osiguranje vraćanja zajma također zalogom predmetne nekretnine.

- da je pok. Zdenka Penović 5. studenog 2011. sklopila s tuženikom ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 180.000,00 kn, na temelju kojeg je tuženik uknjižio svoje vlasništvo na toj nekretnini.

- da je zapisnikom o vrijednosti nekretnine od 5. studenog 2010. utvrđeno da je kupoprodajna cijena podmirena u cijelosti na dan ugovora te da nijedna stranka Poslovni broj: 91 PŽ-3808/2023-2 6 nije bila pod utjecajem uz kojeg cijena ne bi bila cijena tržišta te da nije bila pod pritiskom ni u nuždi.

- da je na dan sklapanja kupoprodajnog ugovora podmireno u cijelosti potraživanje na temelju ugovora o zajmu sklopljenog 26. siječnja 2010., a da su potraživanja po ostalim ugovorima o zajmu podmirena 26. siječnja 2010.

- da je na dan sklapanja ugovora o kupoprodaji između pok. Zdenke Penović i tuženika sklopljen ugovor o najmu čiji predmet je ista nekretnina koja je predmet kupoprodajnog ugovora uz ugovorenu najamninu u iznosu od 1.800,00 kn mjesečno, na rok od 120 mjeseci.

- da je istog dana sklopljen i Poseban dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa na način da će najmodavac najmoprimcu u slučaju redovite uplate svih 120 mjesečnih najamnina predati najmoprimcu nekretninu, odnosno vratiti mu je u vlasništvo

- da su pok. Zdenka Penović i tuženik 19. rujna 2011. sklopili izvansudsku nagodbu kojom se raskida ugovor o najmu stana i prava na otkup stana zbog neplaćanja ugovorenih obveza od stane najmoprimca te se utvrđuje dugovanje najmoprimca prema najmodavcu u iznosu od 11.134,00 kn (po osnovi neplaćenih najamnina 3.600,00 kn, kamata 84,00 kn, troškova raskida ugovora o sastava dokumentacije 4.950,00 kn te 2.500,00 kn troškova dostave dokumentacije posebnom kurirskom službom), a koji se obvezuje podmiriti do 19. listopada 2011., a u protivnom iseliti iz predmetne nekretnine.

- da je novim ugovorom o najmu od 19. rujna 2011. ugovoreno da pok. Zdenka Penović kao najmoprimac uzima u najam predmetnu nekretninu na rok od jednog mjeseca uz mjesečnu najamninu u iznosu od 1.900,00 kn.

- da 5. studenog 2013. tuženik dostavlja pok. Zdenki Penović opomenu radi neplaćanja po osnovi ugovora o najmu u iznosu od 35.850,00 kn te je obavještava i o prodaji tog potraživanja društvu URSA HOLDINGS, SAD, te navodi da je tuženik s pok. Zdenkom Penović ugovore sklapao preko posredovanja kreditnih ureda Emira Isakovića koji je nakon toga postao osumnjičenik u istrazi državnog odvjetništva.

- da su na temelju optužnice USKOK-a od 14. siječnja 2013. poslovni broj K-US-139/12 presudama Županijskog suda u Zagrebu K-US-16/16 od 29. travnja 2016. i K-US-22/16 od 9. lipnja 2016. krivima proglašeni Emir Isaković i Enis Almašta za organiziranje i vođenje zločinačkog udruženja s ostalim optuženim osobama te da su, znajući da cilj ovog zločinačkog udruženja i kriminalne aktivnosti u okvirima ovog zločinačkog udruženja, iskorištavajući nuždu i lakomislenost druge osobe od nje primili ili ugovorili imovinsku korist koja je u očitom nerazmjeru s onim što su joj dali, ili se obvezali dati ili učiniti te da je takvim postupanjem pribavljena znatna imovinska korist, čime da su počinili kaznena djela zločinačkog udruživanja i u okviru ovog udruženja kazneno djelo zaključivanja lihvarskih ugovora.

11. U odnosu na tvrdnju tuženika da su kaznene presude na koje je tužiteljica poziva donesena na temelju priznanja ovih okrivljenika, valja imati u vidu da iz priloženog nalaza i mišljenja financijskog vještaka, danog u kaznenom postupku povodom prethodno nevene optužnice USKOKA, proizlazi da je pregledom knjigovodstvene dokumentacije pribavljene u tijeku kaznenog postupka utvrđeno počinjenje upravo kaznenog djela na način na koji je u ovi kaznenim presudama opisan. Naime, utvrđeno je da su stvarno isplaćeni iznosi zajma bili gotovo upola manji od iznosa navedenih u ugovorima o zajmu. Kod reprogramiranih zajmova, a na taj način je u izuzetnoj dokumentaciji označen i ugovor o kupoprodaji prednice tužitelja (REL), kod ugovora kod kojih je dolazilo do preuzimanja nekretnina, iznos nije stvarno isplaćen u novcu već je bezgotovinskim prijebojem dospjelih potraživanja zatvoren dug po ranijim zajmovima. Prilikom procjene imovine uzete u zalog (primjerice automobila ili nekretnina na način da se zaključivao ugovor o kupoprodaji nekretnine s davanjem iste prodavatelju u zalog), procjene su vršene od strane suradnika zajmodavaca, pri čemu takvi suradnici nisu bili ovlašteni procjenitelji, niti su se sastavljali elaborati o procjeni temeljem kojih bi se utvrdili elementi ili parametri procjene. Izostaju dokumenti iz kojih bi procjene vrijednosti takve imovine bile razvidne, već su izrečene usmeno kod dogovaranja iznosa koji tim osobama može biti stvarno isplaćen kao zajam. Analizom načina naplate potraživanja utvrđeno je da je kod reprogramiranja i zatvaranja nenaplaćenih potraživanja preuzimanjem nekretnina dug zatvaran priznavanjem dijela vrijednosti preuzete nekretnine pri čemu je ponovno sklapan novi ugovor o zajmu u iznosu koji je bio značajno viši od iznosa koji je priznat za naplatu nenaplaćenog potraživanja po ranijem zajmu. Kod ponovne nemogućnosti otplate uvećanog zajma, zajmodavac bi preuzimanjem nekretnina od pojedine osobe pribavio imovinu višestruke vrijednosti u odnosu na stvarno isplaćen novac i zaprimljene uplate.

12. Po ocjeni ovog suda u konkretnom slučaju radi se prividnim ugovorima.

13. Naime, nevaljani ugovori – tzv. nepostojeći ugovori bi bili oni kojima nedostaje jedna ili više bitnih potrepština za nastanak ugovora. Kod nepostojećih ugovora nisu uopće ispunjene pretpostavke za nastanak ugovora, jer nije postignuta suglasnost volja za sklapanje ugovora. Nepostojeći ugovori se temelje na pretpostavci nepostojanja bitnih potrepština za nastanak ugovora, dok su kod ništetnih ugovora te pretpostavke ispunjene, ali je opstojnost ugovora zabranjena prisilnim propisima ili moralom određenoga društva. Prema odredbi članka 285. stavka 1. ZOO-a prividan ugovor nema učinka među ugovornim stranama. Međutim, posljedica prividnog ugovora i smisla citirane odredbe Zakona o obveznim odnosima nije njegova ništetnost, već to da među ugovornim stranama prividan ugovor nema učinka, on je pravno nepostojeći pravni posao. Naime, između ugovornih stranaka takvog ugovora nije postignuta suglasnost volja za sklapanje ugovora u sadržaju koji bi se u ičemu ostvarivao (stranke nisu htjele i ne žele takav ugovor već „nešto drugo“, što tome ugovoru ne odgovara) i (time) kod njega u odnosu na postignuti sadržaj nedostaje bilo kakva osnova ili cilj obvezivanja. Takav ugovor kao pravno neegzistirajući (nepostojeći) nema učinka među strankama i on ne može biti „protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva“, pa slijedom toga niti ništetan u smislu odredbe članka 322. ZOO-a.

14. Naime, pok. Zdenka Penović i tuženik su sklopili ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 180.000,00 kn. Iz zapisnika o vrijednosti nekretnine od 5. studenoga 2010. (list 37. spisa) proizlazi da su ga, kako

se to navodi u zapisniku, „sklopili“ pok. Zdenka Penović i tuženik te da su njime stranke ustanovile da je tuženik toga dana kupio predmetnu nekretninu od pok. Zdenke Penović, da je bila ugovorena cijena u iznosu od 180.000,00 kn i da je ona podmirena u cijelosti na dan ugovora. Nadalje isti su ustanovili da niti jedna strana u transakciji nije bila pod bilo kojim utjecajem uz kojeg cijena ne bi bila cijena tržišta te da je prodavatelj pokušavao prodati nekretninu u više navrata i više osobama i da je na taj način s kupcem postigao najvišu moguću cijenu, da je ugovorena cijena poštena i da je to cijena koju se može postići, odnosno se moglo postići kao najvišu moguću cijenu uz činjenicu da niti jedna strana nije bila pod pritiskom niti u nuždi.

15. Istog dana pok. Zdenka Penović i tuženik sklapaju ugovor o najmu 10PZ (list 39.- 41. spisa) u kojem su stranke utvrdile da je tuženik kao najmodavac kupio predmetnu nekretninu te da sklapaju najam za predmetnu nekretninu na vrijeme od 120 mjeseci, a koji ugovor stupa na snagu 5. studenog 2010. Naknada za najam iznosi 1.800,00 kn za svaki mjesec te se plaća mjesečno unazad, najkasnije do 5. u mjesecu za tekući mjesec na žiro račun najmodavca ili na blagajni najmodavca. Istoga dana sklapaju i Posebni dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa kojim najmodavac izjavljuje najmoprimcu da će u slučaju redovite isplate svih 120 mjesečnih rata najma u iznosu od 1.800,00 kn i ispunjenim ostalim uvjetima iz ugovora o najmu, predati najmoprimcu predmetnu nekretninu.

16. Iz Izvansudske nagodbe od 19. rujna 2011. (list 43. spisa) proizlazi da je sklopljena između pok. Zdenke Penović i tuženika. Njome utvrđuju da su suglasni da je 5. studenog 2010. sklopljen ugovor o kupoprodaji između pok. Zdenke Penović, kao prodavatelja i tuženika, kao kupca te da je isplaćena ugovorena kupoprodajna cijena u iznosu od 180.000,00 kn pok. Zdenki Penović, da je kao poseban dogovor između najmodavca i najmoprimaca sklopljen ugovor o najmu 10PZ i Poseban dogovor o mogućnosti povratnog otkupa nekretnine koji je uzročno posljedično vezan za ugovor 10 PZ, te da stranke suglasno utvrđuju da su oni raskinuti zbog neplaćanja ugovorenih obveza od strane najmoprimca. Ugovorne strane utvrđuju da najmoprimac duguje iznos od 3.600,00 kn po ugovoru o najmu po osnovi korištenja nekretnine, zatezne kamate u iznosu od 84,00 kn troškove raskida ugovora u iznosu od 4.950,00 kn, troškove dostave dokumentacije posebnom kurirskom službom u iznosu od 2.500,00 kn što ukupno iznosi 11.134,00 kn, koji se najmoprimac obvezuje podmiriti najkasnija do 19. listopada 2011. Nakon toga stranke su konstatirale da će zbog tržišnih uvjeta sklopiti novi ugovor o najmu po potpisu te nagodbe na rok od jednog mjeseca s mogućnošću produljenja redovitim i urednim uplatama, a koji se raskida u slučaju nepodmirenja zaostataka po ugovoru utvrđenih tom nagodbom kao i zbog isteka istog u slučaju nepodmirenja naknade. U slučaju nepodmirenja, najmoprimac se obvezuje iseliti iz nekretnine i u tu svrhu predaje primjerak ključa najmodavcu te za selidbu ovlašćuje internu službu najmodavca, dok će se troškovi selidbe obračunati po cjeniku najmodavca. Utvrđeno je da su stranke suglasne da je nagodba očitovanje volje svih strana i da je ishod dogovora te je najmoprimac neopozivo izjavio kako poslovi od 5. studenoga 2010. nemaju značenje prekomjerne imovinske koristi te da je svojevrijedno i dobrovoljno stupio u sve poslove i transakcije, bez ikakve prisile i nužde, te da nije bio u teškoj materijalnoj ni financijskoj situaciji prilikom sklapanja poslova, isto kao što nije niti pri potpisu nagodbe te se odriče bilo kakvog oblika osporavanja pravne valjanosti sklopljenih poslova kao obveza i prava strana u njima.

17. Dakle, iz navedenih isprava proizlazi da na temelju ugovora o kupoprodaji pok. Zdenka Penović prodaje svoju jedinu nekretninu opterećenu hipotekama tuženiku za iznos od 180.000,000 kn. Istovremeno s kupoprodajom tuženik tu istu nekretninu daje pok. Zdenki Penović u najam na vrijeme od 120 mjeseci, za ugovorenu najamninu u iznosu od 1.800,00 kn mjesečno. Prema Izvansudskoj nagodbi od 19. prosinca 2011. taj je ugovor, kao i dogovor o mogućnosti povrata prava otkupa, raskinut zbog neplaćanja ugovorenih rata najma, no istog dana ugovara se novi ugovor o najmu 1109PZ po kojem je pok. Zdenka Penović bila dužna plaćati veći iznos najamnine i to iznos od 1.950,00 kn mjesečno počevši s 19. listopada 2011.

18. Ugovor o kupoprodaji, kao pravni posao, sklapa se s ciljem stjecanja vlasništva nad kupljenom nekretninom. Iz sadržaja gore navedenih isprava kao i njihove kronologije jasno proizlazi da niti namjera pok. Zdenke Penović nije bila prodati predmetnu nekretninu, a niti je prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji bila namjera tuženika steći vlasništvo nad tom nekretninom.

19. Naime, neuobičajenost postupanja prilikom predmetne kupoprodaje očituje se u činjenici da su pok. Zdenka Penović i tuženik sklopili „zapisnik o vrijednosti nekretnine“ u kojem su konstatirale da je pok. Zdenka Penović kao prodavatelj pokušala prodati nekretninu u više navrata, da nije bila pod bilo kojim utjecajem uz kojeg cijena ne bi bila tržišna, da nije bila pod pritiskom niti u nuždi. Takvo postupanje prilikom kupoprodaje svakako nije uobičajeno niti je logično. Životno je i logično te uobičajeno da se nekretnine prodaju na način da prodavatelj svoju volju za prodajom iskaže oglašavanjem prodaje i nije uobičajeno da kupci pritom traže očitovanje prodavatelja da je cijenu formiralo tržište, da nije pod pritiskom i da nije u nuždi. Osim toga, nije logično niti životno da prodavatelj nekretnine potom sklapa s kupcem ugovor o najmu te iste nekretnine i to zasigurno ne za 120 mjeseci (na vrijeme od 10 godina) te da se uz isti sklapa i Posebni dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa te iste nekretnine kojim se tuženik obvezuje pok. Zdenki Penović vratiti tu istu nekretninu koja je bila predmet kupoprodaje, ukoliko će ona uredno podmirivati mjesečne najamnine u iznosu od 1.800,00 kn i ostale uvjete iz ugovora o najmu. Uz to tuženik pok. Zdenki Penović nije nikada niti isplatio kupoprodajnu cijenu, o kojoj stranke nisu niti pregovarale, već su tim iznosom „kupoprodajne cijene“ vraćeni iznosi pozajmica na temelju pet sklopljenih ugovora o zajmu. Čitav niz navedenih pravnih poslova koje su stranke sklopile na dan navodne kupoprodaje nekretnine, dovodi do zaključka, upravo kako to i tužiteljica tijekom postupka tvrdi, da je riječ o prividnoj kupoprodaji, kao i ostalim pravnim poslovima, a kojima se ustvari prikriva ugovor o zajmu sklopljen između pok. Zdenke Penović i tuženika te osiguranje tog zajma. Naime, prijenos vlasništva učinjen temeljem sklopljenog ugovora o kupoprodaji na tuženika ustvari je predstavljao osiguranje danog zajma u iznosu od 180.000,00 kn.

20. Slijedom svega navedenog, sud zaključuje da se radi o prividnim pravnim poslovima jer cijeli niz nelogičnih radnji i postupanja i pojedinačno i kada ih se promatra u ukupnosti — od izostanka stvarne isplate kupoprodajne cijene i njezina prebijanja starim zajmovima, preko fiktivnih izjava o nepostojanju pritiska, pa sve do trenutnog uzimanja iste nekretnine u najam uz pravo otkupa — nedvojbeno ukazuje na to da je stvarna namjera stranaka bila isključivo prikriveno osiguranje povrata zajma, a ne stvarna prodaja nekretnine.

21. Dakle u konkretnom slučaju radi se o prividnim pravnim poslovima u smislu odredbe članka 285. ZOO-a posljedično čemu nisu nastali pa kao pravno neegzistirajući nemaju ni pravnih učinaka između stranaka.

22. S obzirom da je sud odlučne činjenice mogao utvrditi na temelju izvedenih dokaza i s obzirom na zauzeta pravna shvaćanja dana u obrazloženju, sud je izvođenje daljnjih dokaza ocijenio nepotrebnim jer se ne odnose na činjenice koje su prvenstveno relevantne za donošenje odluke ili se odnose na utvrđenje nespornih činjenica te je odbio daljnje dokazne prijedloge i to prijedloge tužiteljice da sud službenim putem pribavi presudu Županijskog suda u Zagrebu K-Us-22/16, od 9. lipnja 2016. , sporazum okrivljenih u predmetu USKOKA, posl.br. KOV-US-3, za provođenjem građevinskog vještačenja i pribave podataka od Porezne uprave na okolnost vrijednosti prodane nekretnine, financijskog vještačenje i saslušanja tužiteljice na okolnost iznosa novca kojeg je njezina prednica stvarno primila temeljem predmetnih pravnih poslova i namjere prednice tužitelja.

23. Slijedom svega navedenog, odlučeno je kao u izreci presude pod točkama od I.-V.

24. Tužitelj je uspio u parnici pa mu je tuženik dužan nadoknaditi parnične troškove sukladno odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a. Tužitelju su priznati samo oni troškovi koji su bili potrebni radi vođenja parnice i odmjereni su prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 138/23 – dalje: Tarifa) sukladno odredbi čl. 155. ZPP-a.

25. Prema Tbr. 52. t. 4. Tarife sud primjenjuje tarifu koja je na snazi u trenutku donošenja odluke.

26. Tužitelju su priznati troškovi sastava tužbe u iznosu od 500,00 eura prema Tbr. 7. t. 1. Tarife, sastava podneska od 07. svibnja 2024. u iznosu od 500,00 eura prema Tbr. 8. t. 1. Tarife, za ročišta 18. veljače 2025. i 14. travnja 2026. u iznosu od 500,00 eura za svako prema Tbr. 9. t. 1. Tarife što ukupno iznosi 2.000,00 eura. Tužitelju je priznat i trošak PDV-a (25%) prema Tbr. 46. Tarife u iznosu od 500,00 eura, pa ukupni priznati troškovi iznose 2.500,00 eura.

27. Tužitelju nije priznat trošak sastava podnesaka od 16. listopada 2024. i 27. siječnja 2025. zatražen u iznosu od po 500,00 EUR, uvećano za PDV od 25% jer nisu bili potrebni radi vođenja parnice.

28. Tužitelj je odbijen sa zahtjevom za naknadu troškova postupka za iznos sudskih pristojbi, jer je tužitelj u zahtjevu za naknadu troškova samo naveo da traži troškove pristojbe po odluci suda, a što je neodređen zahtjev, slijedom čega je odbijen sa zahtjevom, u skladu s čl. 164. st. 1. ZPP-a.

29. Kako tužitelj potražuje i trošak sastava odgovora na žalbu, koji trošak je pravomoćno odbijen odlukom Visokog trgovačkog suda RH br. PŽ-2126/25 od 25. srpnja 2025. to isti ne može istu tražbinu još jednom ostvarivati, jer se radi o presuđenoj stvari, te je stoga temeljem čl. 333. ZPP-a odlučeno kao u izreci rješenja.

U Zagrebu, 21. travnja 2026.

Sudac:
Romina Markovinović

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove odluke nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 15 dana od dana kada se smatra da joj 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), a podnosi se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

DNA

tužitelju, po punomoćniku
tuženiku, po st. upravitelju

Broj zapisa: **9-30886-e1345**

Kontrolni broj: **08471-b2813-53248**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ROMINA MARKOVINOVIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.