



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU
STALNA SLUŽBA U ŠIBENIKU

Poslovni broj: 9 P-37/2026

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

Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, po sucu Terezija Goreta, u pravnoj stvari tužitelja GRAD VODICE, Vodice, Ive Čače 8, OIB: 74633363090, zastupanog po punomoćnicima iz Odvjetničkog društva Burić & Koudela iz Šibenika, protiv prvotuženika BAKIN d.o.o., Zagreb, Ul. grada Vukovara 269 D, OIB: 20644348560, zastupan po punomoćniku Zoranu Krajnoviću, odvjetniku u Zagrebu i drugotuženika Pavice Bakina iz Zajačkog sela, Zajačko selo 30, OIB: 13532462230, zastupan po punomoćniku Krešimiru Loboji, odvjetniku u Zagrebu, radi utvrđenja, na ročištu objave održanom dana 12. listopada 2026. godine,

p r e s u d i o j e

I Odbija se alternativni tužbeni zahtjev tužitelja, kao neosnovan, koji glasi:

"1. Utvrđuje se da je ništetan Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 01.03.2022.g. koji je potvrđen od strane javnog bilježnika Ivanke Antić u Karlovcu dana 01.03.2022.g. pod poslovnim brojem OV-1291/2022.

2. Nalaže se, u pogledu nekretnina zemljišnoknjižne oznake čest.zgr. 763, čest.zgr. 764, čest.zem. 6700/1 i čest.zem. 7060/3 sve zk.ul. 8311 k.o. Vodice, uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 01.03.2022.g. koji je potvrđen od strane javnog bilježnika Ivanke Antić u Karlovcu dana 01.03.2022.g. pod poslovnim brojem OV-1291/2022, i to uknjižbu brisanja upisa zaprimljenog dana 01.03.2022.g. pod poslovnim brojem Z-3324/22, i to: UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, SPORAZUM RADI OSIGURANJA NOVČANE TRAŽBINE ZASNIVANJEM ZALOŽNOG PRAVA OV-1291/2022 01.03.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 12.220.149,92 kuna, uvećano za eventualne kamate, troškove, pristojbe i ostala davanja sukladno Ugovoru o zajmu i svim eventualnim dodacima Ugovora o zajmu ako budu sklopljen za korist BAKIN PAVICA, OIB: 13532462230, ZAJAČKO SELO 30, ZAJAČKO SELO, OZALJ.

2. Dužni su tuženici nadoknaditi tužitelju troškove ovog postupka sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe."

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženicama troškove parničnog postupka u iznosu od 337.450,00 eura i to tuženiku ad 1. Bakin d.o.o. iznos od 178.650,00 eura eura, i tuženiku ad 2. Pavica Bakin iznos od 158.800,00 eura sa zateznim kamatama od dana donošenja presude, 7. ožujka 2025., pa do isplate, po stopi određenoj člankom 29. st. 2. ZOO-a po stopi koja se određuje za svako polugodište 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 tri postotnih poena, sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

Tužitelj je u tužbi i tijekom raspravljanja naveo da su dana 01.03.2022.g. tuženici, i to tužena Pavica Bakin kao založni vjerovnik te Bakin d.o.o. kao založni dužnik, sklopili Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama koji sporazum je potvrđen do strane javnog bilježnika Ivanke Antić u Karlovcu dana 01.03.2022.g. pod poslovnim brojem OV-1291/2022 (drugdje u tekstu: Sporazum). Spornim sporazumom, stranke u bitnom ugovaraju i utvrđuju postojanje navodnog duga u visini od 12.220.149,92 kune (odnosno, nakon uvođenja eura kao službene valute RH dug iznosi 1.621.892,61 €), a koji dug se temelji na Ugovoru o zajmu br. 37 od dana 31.05.2006.g., zatim na Ugovoru o zajmu 12-2018 od dana 31.12.2018. g. i aneksa toga Ugovora od 30.12.2019. g., 29.12.2020. g. i 30.12.2021. g.

Nadalje je tužitelj naveo da temeljem spornog Sporazuma, tužena Pavica Bakin je zatražila i postigla, na nekretninama upisanim u zk.ul. 8311 k.o. Vodice, i to čest. zgr. 763, čest. zgr. 764, čest. zem. 6700/1 i čest. zem. 7060/3 upis založnog prava pod brojem Z-3324, i to: uknjižba, založno pravo, sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava OV-1291/2022, 01.03.2022, radi osiguranja novčane tražbine u iznosu 12.220.149,92 kuna, uvećano za eventualne kamate, troškove, pristojbe i ostala davanja sukladno Ugovoru o zajmu i svim eventualnim dodacima Ugovora o zajmu ako budu sklopljeni. Pregledom navedenog Sporazuma i njegovih priloga, biva razvidno kako ne postoji niti je ikada donesena niti priložena posebna suglasnost tj. odobrenje društva za sklapanje ovog spornog Sporazuma, u smislu odredbe čl. 41. st. 3. a vezano za čl. 49. Zakona o trgovačkim društvima. Naime, u trenutku sklapanja spornog sporazuma, Pavica Bakin je bila i jest članica uprave društva (direktorica), dok su članovi društva bili Pavica Bakin i Mihaela Bakin. Suština i značenje jasnih odredbi opisanih zakonskih normi (čl. 49. odnosno 41.st.3. ZTD-a) je ta da osoba koja je član uprave društva ne može nastupati kao druga ugovorna strana (bez obzira što je potpisnik u ime društva bila druga direktorica), uslijed čega se ima smatrati da sporni pravni posao nije niti nastao, odnosno da ne proizvodi pravne učinke. To potvrđuje brojna praksa sudova, a pogotovo Vrhovnog suda Republike Hrvatske. Također, Vrhovni sud RH potvrđuje i jasno iznosi stav kako sklapanje ugovora bez zakonom propisane suglasnosti ili odobrenje ima za posljedicu to da ugovor nikada nije niti nastao te da ne proizvodi pravne učinke (npr. Rev-131/2019).

Također je tužitelj naveo da je upravo tužitelj je bio isključivi vlasnik svih onih nekretnina koje su spornim sporazumom založene, tj. opterećene. Naime, tuženik ad 1. Bakin d.o.o. i trgovačko društvo Gortan Građevinarstvo d.d. su dana 05. ožujka

2004.g. sklopili Ugovor kojim se kao predmet ugovora definira, između ostaloga, i završetak započetih pravnih postupaka prijenosa vlasništva nekretnina označenih kao čest. zgr. 763 i čest. zgr. 764 te čest. zem. 6700/1 i čest. zem. 7060/3 sve k.o. Vodice u korist društva Gortan Građevinarstvo d.d. pa na isti način prijenos vlasništva istih nekretnina na tuženika ad 1. Bakin d.o.o. Zagreb. Sve troškove spomenutih prijenosa prava vlasništva je na sebe preuzeo tuženik ad 1. Bakin d.o.o. Radi točne identifikacije predmetnih nekretnina, iste stranke su sklopile i dva dodatka istome Ugovoru dana 01. listopada 2004. g. Nakon sklapanja prethodno spomenutog Ugovora između tuženika ad 1. društva Gortan Građevinarstvo d.d., Grad Vodice kao vlasnik predmetnih nekretnina sklapa sa Gortan Građevinarstvo d.d. Ugovor o poslovnoj suradnji i prijenosu vlasništva dana 10. ožujka 2004. g., i to na nezakonit način, odnosno mimo odredbe čl. 391. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (ZV). Kako za raspolaganja predmetnim nekretnina nije bio raspisan javni natječaj, to je sukladno odredbi čl. 391. st. 5 ZV-a Ugovor o poslovnoj suradnji i prijenosu vlasništva dana 10. ožujka 2004. g. ništetan pravni posao. Isto tako, ništetan pravni posao je i Ugovor koji sklopili društvo Bakin d.o.o. i Gortan Građevinarstvo d.d. dana 05. ožujka 2004. g. (kao i Dodaci tom ugovoru) iz razloga što su iste stranke 5 dana prije sklapanja Ugovora između Grada Vodica i društva Gortan Građevinarstvo d.d. sklopili svoj Ugovor, dakle, tuženik ad 1. je znao da je Grad Vodice Vlasnik nekretnina te je znao da za Ugovor od dana 10.03.2004. g. nije raspisan javni natječaj i da je Ugovor od 10.03.2004. g. proveden protivno odredbi čl. 391. ZV-a. Ova činjenica proizlazi iz samog sadržaja svih predmetnih isprava, a pogotovo iz okolnosti da je tuženik ad 1. na sebe preuzeo obvezu podmirenja troškova prijenosa vlasništva, a kao prijenosa vlasništva je definiran i prijenos na Gortan Građevinarstvo d.d., te posljedično tome na Bakin d.o.o. Dakle, i tuženik ad 1. i društvo Gortan Građevinarstvo d.d. su zajedno sudjelovali u svim pravnim radnjama u cilju prijenosa vlasništva sa tužitelja na tuženika ad 2. i posljedično na tuženika ad 1. te je i tuženiku ad 1. i tuženiku ad 2. bilo poznato i moralo biti poznat da je prijenos vlasništva ništetan jer je protivan odredbi čl. 391. ZV-a. Radi utvrđenja ništetnosti opisanih pravnih poslova vodi se trenutno postupak pred Trgovačkim sudom Zadar pod poslovnim brojem P-174/2021.

Tužitelj je naveo da povijest odnosa stranaka, pogotovo Grada Vodica i tuženika ad 1. je takva da se vodi spor oko vlasništva predmetnih nekretnina, kao i valjanosti ugovora kojim je tuženik ad 1. stekao vlasništvo predmetnih nekretnina, te je jedina i isključiva pobuda tuženika za opterećenjem istih u korist tužene ad 2. samo osiguranje za slučaj da se pravomoćno izgube sudski postupci. Naime, osim postupka pred Trgovačkim sudom Zadar P-174/2021, u tijeku je postupak po reviziji Grada Vodica (nakon rješenja Vrhovnog suda RH o dopuštanju podnošenja revizije u spisu Općinskog suda Šibenik P-2943/12).

Nadalje, tužitelj je naveo da imajući u vidu sve navedeno, te nakon pregleda svih spomenutih sudskih postupaka, lako se može zaključiti da je spornim Sporazumom zapravo došlo i do oštećenja društva, odnosno, Bakin d.o.o. je popisivanjem spornog sporazuma očito prihvatio postojanje (a i vraćanje) duga za koji je upitno da uopće postoji. Naime, očito je kako ugovori o zajmu koji se u čl. 1. Sporazuma citiraju također nisu sadržavali nužno ovlaštenje iz čl. 41. st. 3. i čl. 49. ZTD-a, pa po sili zakona niti ne proizvode pravne učinke. Sve i da proizvode, očito se radi i o zastarjeloj tražbini, pa bi priznanje tako zastarjelog duga bilo također očit znak oštećenja društva, a sve iz pobuda koje su protivne moralu društva, odnosno, u

cilju oštećenja trećih osoba (u prvom planu Grada Vodica) koje polažu vlasnička prava na predmetnim nekretninama.

Slijedom navedenoga, tužitelj je naveo da, a kako je tuženik ad 1. temeljem spornog Sporazuma postigao upis hipoteke/založnog prava na nekretninama oko kojih se vodi spor u pogledu prava vlasništva, to tužitelj ima valjani pravni osnov da ustane ovom tužbom i predlaže da sud nakon provedenog postupka, pa makar i na temelju ogluhe ili radi izostanka donese presudu.

Prvotuženik je u odgovoru na tužbu i tijekom raspravljanja naveo da se protivni osnovi i visini tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti. Prije upuštanja u raspravljanje, I. Tuženik ističe prigovor promašene aktivne legitimacije. Tužitelj nije upisan kao vlasnik predmetne nekretnine niti ima bilo kakva prava na istoj, već je kao što je sam naveo u tužbi, Tužitelj bio vlasnik predmetnih nekretnina i prenio vlasništvo nad istima davne 2004. godine. Pored toga, tužba je neuredna jer nije sastavljena u skladu sa člankom 109 ZPP-a te je Sud treba odbaciti. Tužitelj u tužbi navodi da ima navodni pravni interes jer je bio vlasnik nekretnina koje su predmet zaloge i da je iste Tužitelj prenio na treću osobu prednika I. Tuženika bez provođenja javnog natječaja te da je zbog toga taj pravni posao ništetan pa valjda niti I. Tuženik ne bi trebao biti vlasnik predmetnih nekretnina, kao i što potpuno neosnovano i neutemeljeno tvrde da predmetni dug ne postoji insinuirajući da I. i II. Tuženici ne postupaju u dobroj vjeri.

Nadalje je prvotuženik naveo da Tužitelj cijelo vrijeme pa tako i u ovoj Tužbi uporno želi sakriti bitne činjenice i insinuira kako svi oko njega postupaju u lošoj vjeri, a zapravo je istina potpuno obratna, to I. Tuženik na početku želi kronološki upoznati sud sa bitnim činjenicama vezanim uz ovaj odnos u vezi kojeg se vodi nekoliko postupaka i koji je bio medijski popraćen, a iz kojih proizlazi da Tužitelj nema pravni interes i da ne postupi u dobroj vjeri. Tužitelj Grad Vodice je tijelo lokalne uprave i samouprave, koje treba postupiti u dobroj vjeri i s povjerenjem. Općepoznato je da tijelo lokalne samouprave osim gradonačelnika, poglavarstva i vijeća koje trebaju postupiti povećanom pažnjom i u skladu sa zakonom, ima stručne službe i tijela koja vode i donošu čitav niz odluka, uključujući i pravo vlasništva, izdaju razne potvrde, imaju sva potrebna pravna znanja i predstavljaju jaču stranu u odnosima u kojima izravno mogu utjecati promjenama GUP-a, tumačenjem odredbi, poduzimanjem radnji i slično.

Prvotuženik je naveo da se predmetne nekretnine nalaze u centru grada Vodicama i poznate kao „Male Vrulje“ te se sastoje od 4 zemljišnoknjižne čestice, na kojima se nalaze industrijske hale/postrojenja, trafostanica i parking, te na kojima nekoliko desetljeća isključivi dugogodišnji posjed imala Arausa, ranije Drvoplastika i još tri trgovačka društva, tako da bez rješavanja odnosa sa njima i financiranja preseljenja njihove proizvodnje na drugu lokaciju nove industrijske zone, predmetne Nekretnine su bile potpuno neuporabljive i beznačajne. Iz opsežne dokumentacije koja se nalazi u drugom postupku, još od sredine 1980. godina počinju planovi prednika Grada Vodica za preseljenje poslovnih pogona Drvoplastike/Arause s predmetne Nekretnine koje se nalaze u centru grada Vodica i na kojoj su bili pogoni za proizvodnju Drvoplastike (kasnije mijenja ime u Arausa). Naime, prednik Grada

Vodica je želio napraviti industrijsku zonu na ulazu u Vodice te je s Drvoplastikom dogovorio da se tamo sagradi nova tvornica u koju će se preseliti proizvodnja. Grad Vodice su za izgradnju kompletne komunalne infrastrukture industrijske zone i novih pogona Drvoplastike angažirao prednika I. Tuženika Gortana Građevinarstvo te se Grad Vodice obvezao Gortan građevinarstvu dati predmetne Nekretnine da se nakon preseljenja Drvoplastike na istima izgrade apartmani, za što je Grad Vodice izdao još 1989. godine građevinsku dozvolu za gradnju apartmana na predmetnim Nekretninama. Temeljem toga je i započeo poslovni i ugovorni odnos Grada Vodica i Gortan građevinarstva koji traje od kraja 1980. godine sve do 30.09.2004. godine kada je preneseno vlasništvo nad predmetnim nekretninama s Tužitelja na prednika I. Tuženika.

Također je naveo da prednik I. Tuženika je još tada početkom 1990. godina izvršio gradnju komunalne infrastrukture cijele nove industrijske zone grada Vodica i izgradnju novog pogona Drvoplastike/Arause na toj lokaciji gdje se trebala preseliti proizvodnja, sve u cilju da bi se na predmetnim Nekretninama gradili apartmani za koje je dobio građevinsku dozvolu, ali počeo je Domovinski rat i nije se tada preseljenje niti projekt realiziralo. Kako je prednik I. Tuženika Gortan građevinarstvo već počeo primati kapare za apartmane koje je trebao izgraditi na predmetnoj nekretnini nakon preseljenja Drvoplastike, morao je vratiti primljene kapare za prodaju tih budućih apartmana. Dio kupaca tih budućih apartmana je tijekom 90-tih godina tužilo i Grad Vodice te dobio parnice za povrat uplaćenih sredstava. Pored toga, tijekom 1990-tih godina su prednik Tuženika i Tužitelj Grad Vodice sklopili niz međusobnih sporazuma u vezi rješavanja pitanja zajedničkog ulaganja koje se odnosi i na vlasništvo nad tim Nekretninama. Tužitelj Grad Vodice je raspolagao tom nekretninom i s trećim stranama. Sporazumom od 05.03.2001. godine sklopljenim između Grada Vodica i Arause (Drvoplastike) utvrđeno je što je sve izvršeno prethodnih desetak godina te se Tužitelj Grad Vodice direktno i izričito obvezao da će onome tko investira i plati preseljenje Arause na drugu lokaciju prenijeti vlasništvo predmetne Nekretnine.

Nadalje je prvotuženik naveo da Sporazumom s trećom osobom, Grad Vodice je potvrdilo da je odavno raspolagao tom nekretninom i potvrdio da je još 2001. godine znao koliko još treba investirati u preseljenje na drugu lokaciju koja je bila izgrađena u industrijskoj zoni grada Vodica od prednika I. Tuženika, ali je trebalo urediti od posljedica Domovinskog rata. Pri tome, kako bi u stvari prema tom Sporazumu Grada Vodica i Drvoplastike/Arause sam I. Tuženik imao pravo postati vlasnik tih nekretnina budući da je nesporno utvrđeno da je I. Tuženik Bakin d.o.o. investirao i platio sve za preseljenje na novu lokaciju i to upravo ovim predmetnim kreditom. Konačno 2004. godine, temeljem Odluka vijeća Grada Vodica iz veljače 2004. godine, tadašnji gradonačelnik Grada Vodice je dobio suglasnosti za raspolaganje tim Nekretninama, što je kasnije i učinio ugovorima između prednika I. Tuženika i Tužitelja kojima su riješene obveze prema predniku I. Tuženika nastali tijekom 16 godina i koji ugovorom se Tužitelj oslobađa svih ranijih obveza prema predniku I. Tuženika u vezi tog zemljišta prijenosom vlasništva predmetnih nekretnina u rujnu 2004. godine, pa očito baš ta okolnost ranijih obveza bila ključna što sve jasno ukazuje da se radilo o rješavanju javno privatnog partnerstva i izvršenih radova na području grada Vodica odnosno kompleksnom odnosu koji se

protezao kroz više desetljeća. Pored toga taj ugovor iz 2004. godine je ispunjen u cijelosti, a za koji sada 2024. godine Tužitelj tvrdi da nije „proveden javni natječaj“ i da bi nekretnine koje je prenio u rujnu 2004. godine na treću osobu prednika 1. Tuženika na ime ispunjenja 20-godišnjih obveza se trebale vratiti gradu Vodicama.

Prvotuženik je stekao vlasništvo predmetnih nekretnina u dobroj vjeri temeljem povjerenja u zemljišne knjige od prednika I. Tuženika koji je bio upisan u zemljišnim knjigama. Dana 30.09.2004. godine Gortan građevinarstvo d.d. podnijelo je protiv Grada Vodicice zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama koji predmet se vodio pod brojem Z-10845/04 te je navedenom prijedlogu udovoljeno čime je Gortan građevinarstvo d.d. upisan 13.10.2004. godine kao zemljišnoknjižni vlasnik predmetnih nekretnina. Nakon toga je Bakin d.o.o. podnio je protiv Gortan građevinarstva d.d. zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Šibeniku prijedlog za uknjižbu prava vlasništva na Predmetnim nekretninama, koji predmet se vodio pod brojem Z-11018/04 te je navedenom prijedlogu udovoljeno čime je Bakin d.o.o. upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik Predmetnih nekretnina od 14.10.2004. godine.

Nadalje, prvotuženik je naveo da od perioda upisa I. Tuženika kao vlasnika u zemljišne knjige dana 14.10.2004. postupci prvotuženika Bakin d.o.o. su:

- Dana 14.10.2004. godine u trenutku upisa prava vlasništva Bakin d.o.o. u zemljišne knjige, predmetne Nekretnine je dugi niz godina koristilo društvo Arausa d.o.o. (Drvoplastika) koje je imalo proizvodnju i posjed pa nitko treći nije mogao koristiti predmetne Nekretnine sve dok nisu riješeni odnosi i financirano cjelokupno preseljenje Arause i ostalih poduzeća na druge lokacije u industrijsku zonu.
- Kupnja predmetne nekretnine i preseljenje Arause na drugu lokaciju te preuzimanje posjeda predmetnih nekretnina je dovršeno investicijom I. Tuženika tijekom 2006. sve do rujna 2007. godine, upravo iz predmetne pozajmice koju je I. Tuženiku dao pok. suprug 2. Tuženice.
- Time je ugovor između I. Tuženika i prednika I. Tuženika u potpunosti ispunjen sukladno odredbi članka 107. ZOO-a, a Tužitelj je cijelo vrijeme sve to znao i izdavao potrebne dozvole za preseljenje Arause.
- Nakon ulaska I. Tuženika u posjed u rujnu 2007. godine, I. Tuženik je platio i porez na promet nekretnina koji ide Tužitelju Gradu Vodicama i nastavio aktivno s Tužiteljem raditi na DUP-u Male Vrulje te investirati.
- 2006. godine tadašnji član društva i suprug ovdje II. Tuženice pok. Ivan Bakin pozajmio I. Tuženiku iznos od 30.594.307,26 kuna upravo radi ovih nekretnina i projekta Vodicice sve temeljem Ugovora o zajmu br. 37 od dana 31.05.2006. godine
- Tuženik je od trenutka stjecanja vlasništva 2004. godine investirao tijekom 5 godina ogromna novčana sredstva upravo iz predmetnog zajma sve vezano uz predmetne Nekretnine, a sigurno ne bi niti krenuo investirati da je uopće i pomislio da nije vlasnik istih.

Također je prvotuženik naveo da postupci Tužitelja Grada Vodicice od trenutka stjecanja vlasništva Bakina d.o.o. su:

- Tužitelj je od listopada 2004. godine cijelo vrijeme znao da je I. Tuženik postao vlasnik predmetnih Nekretnina, izdavao je dozvole za preseljenje Arause, a cijeli taj slučaj „Male Vrulje“ bio lokalno i medijski popraćen što dokazuje niz novinskih članaka, u kojima su i predstavnici Tužitelja davali izjave kako je Bakin postao vlasnik.
- Tužitelj je postupao prema I. Tuženiku kao vlasniku predmetnih Nekretnina već u periodu od listopada 2004. do kraja 2007. kada je Bakin d.o.o. preuzeo posjed i platio porez na promet nekretnina, a što je vidljivo iz niza postupaka i radnji Tuženika:
 - Grad Vodice izdavalo je na ime tužitelja kao vlasnika račune za komunalnu naknadu za nekretninu na adresi N. Tesle 21, Vodice na kojoj su predmetne nekretnine,
 - Grad Vodice izdavao je niz dozvola u vezi preseljenja Arause/Drvoplastike,
 - društvo u vlasništvu Grada Vodica su sklopila s tužiteljem ugovor o najmu dijela predmetnog zemljišta za parking te uredno plaćala zakup. 1. Tuženik je dobio i zahvalnicu od branitelja Grada Vodica.
- U 2007. godini, tada nova gradonačelnica Tužitelja je angažirala revizore i odvjetnike koji su pravnim mišljenjima i financijskim vještačenjem utvrdili da je sve u redu s ranijim pravnim poslom između Tužitelja i Gortan građevinarstvo, kojeg je sklopio raniji gradonačelnik na temelju Odluka Tuženika iz veljače 2004. godine, a što je utvrdio i Vrhovni sud na stranici 3. ranije odluke posl. br.: Rev-1964/2015-3 od 23.12.2020. g.
- U rujnu 2007. godine I. Tuženik Bakin u cijelosti isplaćuje i osigurava preseljenje Drvoplastike te ulazi u posjed predmetnih Nekretnina i plaća porez gradu Vodicama, te se Tužitelj Grad Vodice i nakon toga u periodu od 2007 g. do 2010 g. nastavlja ponašati prema I. Tuženiku kao vlasniku predmetnih Nekretnina, štoviše i potiče I. Tuženika da financira izradu planova izgradnje tog dijela grada Vodica, pa tako;
 - Nakon cijele isplate i stjecanja posjeda predmetnih nekretnina u lipnju 2007. godine I. Tuženik je platio porez na promet nekretnina u iznosu od 497.722,50 kn i to većinu izravno na žiro račun grada Vodica,
 - Plaćanje komunalnih davanja, poreza, održavanja, itd. sve u vezi predmetnih nekretnina,
 - Tijekom 2008 i 2009 stalna komunikacija u vezi izrade DUP-a za navedeno područje
 - Grad Vodice je trebao po povlaštenoj cijeni gradnje kupiti dio prostora kao javni partner
- U cijelom tom periodu od 2005. do 2010. godine sve je bio medijski popraćeno te su predstavnici Grada Vodica u medijima izjavljivali da je Bakin d.o.o. vlasnik tih Nekretnina, a isto i u svojim javno objavljenim gradskim odlukama oko uređenja predmetnog područja u kojima Grad Vodice navodi I. Tuženika Bakin d.o.o. kao vlasnika predmetnih nekretnina.
- Tužitelj Grad Vodice nikad nije niti poduzeo neku pravnu radnju prema I. Tuženiku, bilo da bi pokrenuo tužbu za brisanje upisa u roku od 3 godine od upisa I. Tuženika ili tužbu za utvrđenje ništetnosti ranijeg ugovora između Grada Vodica i Gortan građevinarstva ili bilo koje drugo pravno sredstvo prema I.

Tuženiku Bakin d.o.o., već upravo suprotno tome, Tužitelj grad Vodice je svim svojim radnjama priznavao pravo vlasništva I. Tuženika, tako da I. Tuženik nije imao niti jedan jedini razlog posumnjati da ne bi bio vlasnik ili da je bilo što sporno u njegovom pravu vlasništva.

Prvotuženik je nadalje naveo da u siječnju 2010. g, dakle više od 5 godina od kada je 13.10.2004. godine proveden upis prednika I. Tuženika, i od kada je 14.10.2004. godine upisano vlasništvo I. Tuženika, Gradu Vodicama je navodno dostavljeno ranije provedeno Rješenje u zemljišnoknjižnom predmetu pod brojem Z-10845/04, koji je započeo 30.09.2004. godine i u kojem se usvojio zahtjev za prijenos prava vlasništva s Grada Vodic na prednika I. Tuženika koje je provedeno u zemljišnim knjigama dana 13.10.2004. Grad Vodice je na tako dostavljeno rješenje nakon 5 godina od provedbe istog, dana 27.01.2010. uložio žalbu potpuno suprotno dotadašnjim postupcima bez da je dostavio zemljišnoknjižnom sudu relevantnu dokumentaciju s prednikom Gortan Građevinarstvom, bez da je dostavilo Odluke svojih tijela iz veljače 2004. g na temelju kojih je preneseno vlasništvo i bez da je obavijestio BAKIN d.o.o. kao upisanog vlasnika. Grad Vodice je u tom trenutku već bio prekludiran sa svojim zahtjevom i navodima jer je od upisa prednika I. Tuženika proteklo više od 3 godine, sukladno članku 123. ZV-a. Pored toga bitno je istaknuti kako predmetne Nekretnine u trenutku stjecanja vlasništva dana 01.10.2004. godine nisu imale toliku vrijednost jer nije bilo moguće doći u posjed istih, da bi preseljenje financirao I. Tuženik tijekom 2006. i 2007. godine temeljem predmetnih pozajmica od osnivača, a sve uz znanje Tužitelja koji je izdavao potrebne dozvole. U siječnju 2010. godine predmetne Nekretnine su imale bitno veću vrijednost jer su bile slobodne od osoba i stvari, tako da je Tužitelj u tom trenutku imao velike koristi od ulaganja žalbe na provedeno Rješenje o upisu od prije 6 godina da dobije sve nazad besplatno tada neusporedivo vrijednije nekretnine i da nikome ne odgovara za bilo kakve obveze, te je uložio žalbu bez ikakve dokumentacije, identično kao i sada ovu Tužbu.

Također je prvotuženik naveo da je drugostupanjskim rješenjem zemljišnoknjižnog suda pod brojem GŽ-331/2010 usvojena žalba grada Vodic iz siječnja 2010. godine na provedeno rješenje 13.10.2004. g. te kasnije brisano vlasništvo I. Tuženika Bakin d.o.o. bez njegovog sudjelovanja u postupku, a pri odlučivanju zemljišno knjižni sud je prekoračio granice svojih ovlasti što je utvrđeno i u kasnijem sudskom postupku:

- kod donošenja takve odluke drugostupanjski zemljišnoknjižni sud odlučivao je izvan svojih ovlasti određenih čl. 54. i 55. tada važećeg Zakona o zemljišnim knjigama;
- u trenutku kada je odlučivao o žalbi grada Vodic, bilo je vidljivo da je više od 5 godina u zemljišnim knjigama upisan Bakin d.o.o. kao novi vlasnik, iz čega istovremeno nesporno proizlazi da je u tih 5 godina došlo do novih odnosa, prava, obveza, troškova;
- u trenutku odlučivanja o žalbi bilo je poznato da je pravni posao prethodno odobrilo gradsko vijeće grada Vodic, da se istim rješavaju dugogodišnji odnosi te da postoje okolnosti kad javni natječaj ne treba biti proveden, da postoje zakonski razlozi po kojima manja ništetnost vezana uz jednu stranu ne utječe na

kasniju treću poštenu stranu i/ili zakonski razlozi po kojima se naknadno može osnažiti ugovor, te konačno da postoji i pravo retencije.

Nadalje je prvotuženik naveo da se zemljišnoknjižni sud upustio u donošenje odluke bez sudjelovanja tadašnjeg vlasnika i bez cjelokupne dokumentacije, te van svojih ovlasti donio odluku koja direktno utječe na pravo vlasništva Bakin d.o.o., a koje pravo je zaštićeno Ustavom Republike Hrvatske kao i Protokolom br. 1 Konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda. Neposredno nakon što je I. Tuženik u travnju 2010. godine saznao da je već isknjižen kao vlasnik iz zemljišnih knjiga bez ikakve obavijesti ili postupka, odmah je ustao s tužbom u predmetu u kojem je 3 puta odlučivao prvostupanjski sud, četiri puta drugostupanjski i jednom Vrhovni sud Republike Hrvatske, te je I. Tuženik vratio vlasništvo predmetnih nekretnina. Time je postala pravomoćna prvostupanjska presuda iz 2012. godine kojom su svi ugovori iz 2004. godine temeljem kojih je I. Tuženik postao vlasnik proglašeni valjanim i na temelju kojih je upisao svoje vlasništvo još u listopadu 2004. godine, te je u 2021. godini ponovno upisan kao vlasnik predmetnih nekretnina. Budući je još 2006. godine tadašnji član društva i suprug ovdje II. Tuženice pok. Ivan Bakin pozajmio I. Tuženiku iznos od 30.594.307,26 kuna upravo radi stjecanja predmetnih nekretnina i projekta Vodice sve temeljem Ugovora o zajmu br. 37 od dana 31.05.2006. godine, a koji je preminuo 2015. godine pa je temeljem Rješenja o nasljeđivanju predmetno potraživanje naslijedila II. Tuženica, to su I. i II. Tuženici utvrdili da saldo zajma na dan 31.12.2018. godine iznosi 12.220.149,92 kuna, te na taj iznos dana 31.12.2018. godine sklopili Ugovor o zajmu 12-2018, dana 30.12.2019. godine sklopili Aneks Ugovora o zajmu 12-2018, dana 29.12.2020. godine Aneks 2 Ugovora o zajmu 12-2018 te dana 30.12.2021. godine Aneks 3 Ugovora o zajmu 12-2018, a temeljem kojih Ugovora su utvrdili iznos zajma od 12.220.149,92 kuna (slovima: dvanaest milijuna dvjestodvadeset tisuća stočetdesetdevet kuna i devedesetdvije lipe) s rokom vraćanja zajma najkasnije do dana 31.12.2022. godine. Budući da je cjelokupni iznos zajma bio korišten vezano uz predmetne nekretnine i projekt u Vodicama, to su sklopili Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama.

Prvotuženik je naveo da je, nastavno na navode Tužitelja, prvotuženik potpisivanjem predmetnog Sporazuma "prihvatio postojanje (a i vraćanje) duga za koji je upitno da uopće postoji", prvotuženik ističe kako slijedi:

1. Dug utvrđen i potvrđen predmetnim Sporazumom postoji još od 2006. godine kada je pok. Ivan Bakin, a radi realizacije „projekta Vodice“, Ugovorom o zajmu br. 37 od dana 31.05.2006. godine pozajmio I. tuženiku 30.594.307,26 kuna.

2. Pok. Ivan Bakin preminuo je dana 16.01.2015. godine, a iza kojeg je Rješenjem javnog bilježnika Tee Ivić Jenkač, Ozalj, Zrinskih i Frankopana 15, poslovni broj: O-246/15 od dana 03.11.2016. godine naknadno pronađena imovina, među kojom prava i obveze iz Ugovora o zajmu br. 37 od 31.05.2006. godine zajedno s pripadajućim aneksima, raspoređena njegovoj supruzi, Pavici Bakin, ovdje II. tuženoj.

3. Obzirom na navedeno, I. Tuženik je izvršio obračun primljenog zajma i djelomičnog povrata istog te utvrdio stanje duga na 31.12.2018. godine, nakon čega je I. Tuženik s Pavicom Bakin ovdje 2. Tuženom dana 31.12.2018. godine sklopio Ugovor o zajmu 12-2018 u preostalom utvrđenom iznosu zajma od 12.220.149,92

kuna (slovima: dvanaest milijuna dvjestodvadeset tisuća stočetrdesetdevet kuna i devedesetdvije lipe). Potom su sklopili dana 30.12.2019. godine Aneks Ugovora o zajmu 12-2018, dana 29.12.2020. godine Aneks 2 Ugovora o zajmu 12-2018 te dana 30.12.2021. godine Aneks 3 Ugovora o zajmu 12-2018.

Nadalje, prvotuženik je naveo da, budući je navedeni zajam dan 1. Tuženiku upravo radi stjecanja predmetnih nekretnina, za preostali neplaćeni dio predmetnog zajma I. tuženik je s II. tuženom sklopio Sporazum o osiguranju novčane tražbine u preostalom utvrđenom iznosu zajma od 12.220.149,92 kuna (slovima: dvanaest milijuna dvjestodvadeset tisuća stočetrdesetdevet kuna i devedesetdvije lipe) s rokom vraćanja koji odredi uprava ovisno o financijskom stanju društva zasnivanjem založnog prava na nekretninama kat.čest. 763 ZGR u naravi zgrada površine 3331 m², kat.čest. 764 ZGR u naravi zgrada (trafostanica) površine 40 m², obje zemljišnoknjižno tijelo I, te kat.čest. 6700/1 u naravi gradilište površine 930 m² i kat.čest. 7060/3 u naravi šuma površine 2076 m², obje zemljišnoknjižno tijelo II, sve upisano u zk.ul. 8311 k.o. Vodice u zemljišnim knjigama zemljišnoknjižnog odjela Šibenik Općinskog suda u Šibenik, i to iz razloga što je za kupnju navedene nekretnine i rješavanje imovinsko- pravnih pitanja u vezi iste i korišten predmetni zajam. Predmetni Sporazum je u solemniziranom obliku, ovjeren i potvrđen od strane javnog bilježnik te kao takav predan nadležnom zemljišnoknjižnom tijelu na uknjižbu. Dakle, iz javno dostupnih izvora je vidljivo da „dug postoji“, a upravo tim zajmom je ne samo I. Tuženik kupio predmetnu nekretninu nego izvršio niz ulaganja u istu te je oslobodio od osoba i stvari još 2007. godine tako da predmetna nekretnina neusporedivo bitno više vrijedi nego dok je Tužitelj bio vlasnik iste davne 2004. godine s posjedom Arause i ostalih društava koje su imali pogone na istoj, da bi sada sve to Tužitelj osporavao i omalovažavao kao da I. Tuženik izmišlja.

Prvotuženik je naveo da za sve navedene pravne poslove nije potrebna suglasnost skupštine društva da bi isti bili valjani jer član društva nije sam sa sobom kao direktorom sklapao iste, što je vidljivo iz samih potpisa i što da je Tužitelju jako dobro poznato. Predmetni Sporazum o osiguranju je solemniziran kod javnog bilježnika i proveden u zemljišnim knjigama, tako da je i u stvari dva puta provjeravan da li je valjan i valjan je upravo ovakav kakav je upisan u zemljišne knjige. Isključivo radi transparentnosti, za sve spomenute Ugovore o zajmu, kao i radi sklapanja predmetnog Sporazuma, I. tuženik je donio i odluke Skupštine kojima je dopušteno sklapanje istih, iako ističe kako u konkretnom slučaju su navedene odluke mogle i izostati jer I. tuženog zastupaju 2 direktora te Pavica Bakin kao takva nije sama sa sobom sklapala predmetni Sporazum, već je I. tuženog zastupala druga direktorica, Petra Bakin. Konačno, 1. Tuženik je sazvao još jednu skupštinu sa dnevnim redom potvrde ranije donesenih odluka tako da sve što Tužitelj insinuiira bude potpuno bespredmetno.

Nadalje je prvotuženik naveo da je Bakin d.o.o. na valjan i pošten način stekao vlasništvo predmetnih nekretnina još 2004. godine, nad kojima je u tom trenutku posjed imala Arausa/Drvoplastika koja je tamo imala proizvodne pogone te narednih godina investirao u preseljenje proizvodnje na zakonit način stekao samostalni posjed predmetne nekretnine u rujnu 2007. godine. Smatrajući da je vlasnik I. Tuženik je investirao velika sredstva čime je bitno povećao vrijednost

predmetne nekretnine sve uz znanje i pristanak samog Tužitelja koji je cijelo vrijeme svojim radnjama legitimirao I. Tuženika kao vlasnika predmetnih Nekretnina. Sve navedeno je I. Tuženik financirao iz zajma kojeg je 2006. godine tadašnji član društva i suprug ovdje 2. Tuženice pok. Ivan Bakin pozajmio I. Tuženiku iznos od 30.594.307,26 kuna upravo radi ovih nekretnina i projekta Vodice sve temeljem Ugovora o zajmu br. 37 od dana 31.05.2006. godine. S druge strane, prednik Tužitelja još od sredine 1980' tih imao planove izgradnje industrijske zone i za preseljenje Drvoplastike na novu lokaciju kako bi se na predmetnoj nekretnina uz more gradili drugi sadržaji te da je zbog toga započeo poslovni partnerski odnos sa prednikom 1. Tuženika još davne 1987. godine u okviru kojeg mu je prednik 1. Tuženika izgradio komunalnu infrastrukturu, te konačno radi ispunjenja svih svojih preuzetih obveza kroz 16 godina je Tužitelj na temelju odobrenja nadležnih tijela grada Vodica prenio na prednika 1. Tuženika vlasništvo nad Nekretninama koje je provedeno u zemljišnim knjigama 13.10.2004. godine, a za koje sada nakon 20 godina tvrdi da je trebalo javni natječaj.

Također je prvotuženik naveo da se tužitelj prije prijenosa prava vlasništva 2004. godine, još 2001. godine obvezao tadašnjem posjedniku Arausi da će prenijeti vlasništvo predmetnog zemljišta na treću osobu koja financira preseljenje proizvodnje, točno navodeći iznos i osobu prednika I. Tuženika koji je i samom Tužitelju obavio velike radove, tako da sa nikim drugim nije niti mogao sklopiti taj posao za koji sada tvrdi da treba javni natječaj. Da nakon što je I. Tuženik stekao vlasništvo predmetnih nekretnina u listopadu 2004. godine, Tužitelj se izdavanjem raznih potrebnih dozvola za preseljenje Drvoplastike/Arause, zatim primajući uplate poreza i ostalih davanja, izjavama, nepoduzimanjem radnji, te na razne druge načine, cjelokupnim svojim ponašanjem jasno i nedvojbeno priznavao I. Tuženika kao vlasnika i držao ga u tom uvjerenju te tijekom 2008. i 2009. godine poticao I. Tuženika da kao vlasnik predmetnih nekretnina na svoj trošak angažira stručnjake za izradu urbanističkih planova tog prostora grada Vodica, a na što je I. Tuženik pristao i nesporno investirao velika sredstva i znatno povećao vrijednost predmetnih Nekretnina. Tek 2010. godine kada su predmetne Nekretnine bitno više vrijedile jer je preseljena Arausa, Tužitelj je potpuno suprotno svom dotadašnjem ponašanju s 5 godina zakašnjenja uložio „slučajnu žalbu“, u kojoj je jedino naveo svoj vlastiti navodni raniji propust bez da je u žalbi spomenuo nadležnom drugostupanjskom sudu odluke vlastitih nadležnih tijela na temelju kojih je sklopio taj pravni posao te ostalu dokumentaciju iz koje se vidi da je time riješio kroz 17 godina preuzete obveze prema predniku I. Tuženika, čime je očito želio stvorio dojam da je nešto protivno zakonu pa koristeći omašku zemljišno knjižnih sudova oduzeo I. Tuženiku vlasništvo i to bez ikakve obveze prema bilo kome stekao nazad puno vrijedniju nekretninu.

Nadalje, prvotuženik je naveo da sada, nakon 20 godina od poštenog stjecanja vlasništva I. Tuženika i nakon što je u sudskom postupku u kojem je Tužitelj također isticao „nedostatak javnog natječaja“ pravomoćnom presudom vraćeno vlasništvo 1. Tuženiku, Tužitelj ponovno u ovoj tužbi iznosi navodni vlastiti propust prije 20 godina u prethodnom poslu, potpuno zanemarujući da je 2004. godine raspolagao na temelju odluka vlastitih nadležnih tijela radi rješavanja ranije preuzetih obveza kroz 16 godina i izgradnje industrijske zone u korist grada Vodica

od strane prednika I. Tuženika, kao i da je I. Tuženik uložio u predmetnu nekretninu i projekt ogroman novac kroz zajam koji sada osporava. Svi sadašnji navodi Tužitelja su potpuno u suprotnosti s tadašnjim postupcima i odlukama njegovih nadležnih tijela, tako da iz ovakvih navoda samo može proizlaziti da je tada Tužitelja postupao u lošoj vjeri, a za svoju korist i na tuđu štetu. Naveo je da sa svim navodnim propustima Tužitelja, pa i kasnijim zemljišnoknjižnog suda, I. Tuženik apsolutno nema nikakve veze jer je vjerovao zemljišnoknjižnom stanju i vjerovao Tužitelju kao javno pravnom tijelu koji je svojim postupcima priznavao vlasništvo I. Tuženika te je temeljem povjerenja I. Tuženik pozajmicom osnivača investirao velike novce čime je nekretnina postala bitno vrjednija, a koju sada Tužitelj pokušava vratiti na sve moguće načine te ovakvim postupcima i dalje ometa I. Tuženika da raspolaže svojim vlasništvom. Slijedom svega navedenog, predložio je Naslovljenom sudu odbiti tužbeni zahtjev tužitelja uz obvezu naknade parničnog troška I. tuženiku, sve u roku od 15 dana.

Drugotužena je u odgovoru na tužbu i tijekom raspravljanja navela da u cijelosti osporava zaprimljenu tužbu tužitelja. Uvodno da osporava aktivnu legitimaciju tužitelja koji nije aktivno legitimiran za podnošenje predmetne tužbe niti ima pravni interes za podnošenje predmetnog tužbenog zahtjeva. Tužitelj da je dužan svoj pravni interes dokazati, a što nije učinio niti isti proizlazi iz uvida u zemljišne knjige i dostavljene dokumentacije. Opreza radi, 2. Tužena u cijelosti se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu. Činjenični i pravni navodi tužitelja su netočni i iskonstruirani te usmjereni na postizanje nepripadne imovinske koristi kao i oštećenja tuženika. Predmetna nekretnina stečena je od strane 1. tuženika još 2004. godine u dobroj vjeri i načelom povjerenja u zemljišne knjige, u cijelosti je plaćena te niti tuženi, a niti prednik 2. tužene nisu poduzimali nikakve nepoštene niti nezakonite radnje kako to pokušava iskonstruirati tužitelj. Pokojni muž tužiteljice bio je vlasnik trgovačkog društva, ovdje 1. Tuženika, koji je Društvu davno još 2006, godine pozajmio značajne novčane iznose u višemilijunskim iznosima kojim je Društvo financirao projekt u Vodicama te su cjelokupni pozajmljeni iznosi korišteni za ostvarenje projekta u Vodicama na navedenoj nekretnini.

Nadalje je drugotužena navela da cijelo to vrijeme od kraja 2004 godine Tužitelj zna da je 1. Tuženik posao vlasnik predmetnog zemljišta i nizom radnji je prihvaćao 1. Tuženika kao vlasnika, te je Tužitelj znao da 1. Tuženik financira preseljenje industrijskih postrojenja sa predmetne nekretnine na drugu lokaciju, pa je Tužitelj i svojim ponašanjem pokazivao da je 1. Tuženik vlasnik predmetne nekretnine, te su 2. Tuženica osobno i njen pokojni suprug kao članovi Društva bili uvjereni da je Društvo vlasnik predmetnih nekretnina. Tužitelj je 6 godina puštao 1. Tuženika da ulaže velike novce kojim se bitno povećala vrijednost predmetne nekretnine, te je tek početkom 2010. godine protivno dotadašnjem ponašanju Tužitelj uložio žalbu u zemljišno knjižnom predmetu „da upis slijednika Tužitelja nije valjan jer je navodno trebao javni natječaj“ bez da je Tužitelj dostavio svu dokumentaciju drugostupanjskom zemljišno knjižnom sudu. Budući je drugostupanjski zemljišnoknjižni sud donio nezakinutu odluku, a koju je provelo zemljišno knjižno tijelo bez novog postupka u kojem bi 1. Tuženik bio obaviješten, to je 1. Tuženik ustao sa tužbom i nakon 11 godina, tri odluke prvostupanjskog suda, četiri odluke

županijskog suda i jedne odluke Vrhovnog suda Republike Hrvatske, konačno je 1. Tuženiku vraćeno nezakonito oduzeto vlasništvo.

Također je drugotužena navela da se novčano potraživanje 2. tužene temelji na pozajmicama isplaćivanim još od 2006. godine temeljem isplaćenih pozajmica, koje je 2. Tuženica naslijedila od svog supruga pok. Ivana Bakina te je 2022.g. potpuno zakonito utvrđeno konačno potraživanje i upisano založno pravo-hipoteka u korist 2. tuženika, a nakon što je 1. tuženik prethodno stekao upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Upravo je tužitelj poduzimao i dalje poduzima cijeli niz nepoštenih radnji kojima oštećuje tuženike i pok. supruga 2. tužene, a čemu je dokaz i ova tužba kojom tužitelj želi nepripadno steći korist na zemljištu u vlasništvu 1. tuženika kojom je zakonito osigurana preostali iznos novčane tražbine 2. tužene. Činjenična i pravna tumačenja tužitelja vezano uz ugovorni odnos su stoga netočna, zlonamjerna i protivna stvarnom činjeničnom stanju, a što je tužitelju itekako poznato. Također i dokumentacija koju tužitelj dostavlja je nevjerodostojna, a što čini u gotovo svim postupcima. Iz dostavljenih objavljenih godišnjih financijskih izvještaja koji predstavljaju javno dostupne podatke 1. tuženika, jasno je vidljivo postojanje pozajmica osnivača društva prema društvu Bakin d.o.o. vjerovnik ovlašten raspolagati predmetnom nekretninom i opteretiti je sukladno zaključenom sporazumu, odnosno ugovorne strane imaju sva potrebna ovlaštenja za zaključenje istog. U takvom postupanju nema ničeg nemoralnog niti nezakonitog.

Drugotužena je navela da pravna tumačenja poštenja tužitelja iz predmetne tužbe su u konkretnoj pravnoj situaciji diskutabilna jer je upravo tužitelj krajnje nepoštena strana, pa su svi njegovi komentari neumjesni. Predmetna tužba uostalom predstavlja i obijesno parničenje tužitelja, a kakvo nije i ne bi trebalo biti uobičajeno za osobe javnog prava obzirom bi grad kao jedinica lokalne samouprave trebao voditi računa o poštenju u pravnom prometu kao i financijskoj odgovornosti za vlastita postupanja, posebice u odnosima prema građanima i investitorima. Nezakonito je upravo suprotno postupanje, odnosno baš onakvo postupanje kakvo tužitelj neuspješno pokušava opravdati kao savjesno postupanje. Drugim riječima, prema mišljenju tužitelja, opravdano i pošteno je „uzeti tuđe novce i ne vratiti ih“ te poduzeti sve što je potrebno da se pozajmljeni novac ne vrati. Jednako tako tužitelj očito smatra da je pošteno i opravdano općenito ne izvršavati preuzete ugovorne obveze te ne mariti o tuđoj imovini. Sud zasigurno ima sposobnosti i sva potrebna znanja utvrditi koja varijanta postupanja je zakonita i ispravna. Točno je da se niti 1. tuženik niti 2. tužena nisu koristili pravnim metodama i smicalicama izbjegavanja plaćanja kakve tužitelj navodi kao potrebne i zakonite jer su obje ugovorne strane međusobno postupale pošteno i savjesno i nije im „padalo na pamet“ opstruiranje vlastitih obveza.

Nadalje, drugotužena je navela da tuženici nisu međusobno imali bilo kakvih prijevornih namjera, već samo pošteno ispuniti svoje obveze, a što je očito samo tužitelju čudno jer smatra da poštenje kao i izvršavanje preuzetih obveza treba spriječiti i sankcionirati. Zašto tužitelj ima takva pravna shvaćanja i tumačenja temeljnih načela prava 2. tuženoj nije poznato, međutim, poštenje se na kraju ipak isplati. Sva tumačenja tužitelja glede odredbi Zakona o trgovačkim društvima, javnobilježničkih propisa te zakona o obveznim odnosima su promašena, protivna

ugovornoj dokumentaciji i činjeničnom stanju kao i relevantnoj sudskoj praksi. Slijedom svega navedenog, predlaže se Naslovljenom sudu odbiti tuženi zahtjev tužitelja, sve uz obvezu naknade parničnog troška 2. tuženoj i to u roku od 15 dana.

U postupku su izvedeni dokazi čitanjem i pregledom preslike Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama sa priložima, povijesnog izvatka i zemljišne knjige zk.ul. 8311 k.o. Vodice, povijesnog izvadka iz sudskog registra za društvo BAKIN d.o.o., odluke VSRH Revt-150/2007, rješenja o nasljeđivanju javnog bilježnika Tee Ivić Jenkač, poslovni broj: O-246/15 od dana 3.11.2016. godine, Ugovora o zajmu br. 37. od 31.5.2006., Aneks ugovoru o zajmu od 31.12.2006., Aneks 2 ugovoru o zajmu od 29.6.2007., Odluke Skupštine od 2018. godine, Odluke Skupštine od 2022. godine, Ugovor o zajmu 12-2018. od 31.12.2018., Aneks ugovora o zajmu od 30.12.2019., Aneks 2 ugovora o zajmu od 29.12.2020., Aneks 3 ugovora o zajmu od 30.12.2021.

Odbijen je prijedlog za prekidom postupka, odbijeni su svi predloženi dokazi za saslušanjem zakonskog zastupnika tužene ad 1., te provođenje financijskog vještačenja i grafološkog vještačenja kao suvišno, budući bi po ocjeni ovog suda isto predstavljalo odugovlačenje postupka, a sve obzirom da je o glavnom tužbenom zahtjevu pravomoćno odlučeno te ostalo predstavlja pravno pitanje.

Alternativni tužbeni zahtjev je neosnovan.

U ovoj pravnoj stvari ovaj sud je donio presudu dana 7. ožujka 2025. godine pod poslovnim brojem P-120/2024 kojom presudom je odbijen tužbeni zahtjev i alternativni zahtjev tužitelja kao neosnovan da se utvrdi da ne postoji i da je bez pravnog učinka i da je ništetan Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od dana 01.03.2022.g. koji je potvrđen od strane javnog bilježnika Ivanke Antić u Karlovcu dana 01.03.2022.g. pod poslovnim brojem OV-1291/2022 te da se uspostavi zemljišnoknjižno stanje na predmetnim nekretninama kakvo je bilo prije provedbe navedenog Sporazuma, a na koju presudu je tužitelj izjavio žalbu povodom koje je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donio presudu i rješenje pod poslovnim brojem Pž-2057/2025-2 od 29. prosinca 2025. godine u kojoj presudi je odbio tužiteljevu žalbu kao neosnovanu i potvrdio točku I. izreke presude ovog suda pod poslovnim brojem P-120/2024 od 7. ožujka 2025., a u rješenju je odbacio tužiteljevu dopunu žalbe i ukinuo presudu ovog suda pod poslovnim brojem P-120/2024 od 7. ožujka 2025. godine u točkama II. i III. izreke te u uputi naveo da prvostupanjski sud ocijeni osnovanost alternativnog postavljenog tužbenog zahtjeva te da o tome dade valjane i jasne razloge o odlučnim činjenicama.

Nadalje, na presudu Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj: Pž-2057/2025-2 od 29. prosinca 2025. tužitelj je podnio prijedlog za dopuštenje revizije to je stoga Vrhovni sud Republike Hrvatske donio rješenje pod poslovnim brojem Revd-2454/2026-2 od 15. srpnja 2026. godine u kojem rješenju je odbio prijedlog za dopuštenje revizije.

Odredbom Članak 322. st.1. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine Narodne novine Narodne novine br. 35/2005, 41/2008, 125/2011, 78/2015, 29/2018, 126/2021, 114/2022, 156/2022, 145/2023, 155/2023, 69/2026 dalje:ZOO) propisano je da je Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo, dok je st. 2. propisano da ako je sklapanje određenog ugovora zabranjeno samo jednoj strani, ugovor je valjan ako u zakonu nije što drugo predviđeno za određeni slučaj, a strana koja je povrijedila zakonsku zabranu snosit će odgovarajuće posljedice. Članak 323. st. 1. ZOO propisano je da u slučaju ništetnosti ugovora svaka ugovorna strana dužna je vratiti drugoj sve ono što je primila na temelju takva ugovora, a ako to nije moguće, ili ako se narav onoga što je ispunjeno protiv vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke, ako zakon što drugo ne određuje, dok je st. 2. propisano da Ugovaratelj koji je kriv za sklapanje ništetnog ugovora odgovoran je svome suugovaratelju za štetu koju trpi zbog ništetnosti ugovora ako ovaj nije znao ili prema okolnostima nije morao znati za postojanje uzroka ništetnosti.

Odredbom članka 49. Zakon o trgovačkim društvima ("Narodne novine" br. 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 125/11, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23, 136/24, dalje: ZTD) propisano je da prokurist ne može bez posebne ovlasti trgovačkoga društva nastupati kao druga ugovorna strana i s društvom sklapati ugovore u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime a za račun drugih osoba, ili u ime i za račun drugih osoba, a odredbom članka 41. st. 3. ZTD je propisano da se na zastupnike društva iz stavka 1. ovoga članka odnosi ograničenje iz članka 49. ovoga Zakona.

Presudom ovog suda pod poslovnim brojem P-120/24 presudu dana 7. ožujka 2025. godine ovaj sud je pravomoćno odlučio o prigovorima tuženika pomanjkanja aktivne legitimacije te prigovoru promašene pasivne legitimacije.

Pregledom Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama između Pavice Bakin i Bakin d.o.o. proizlazi da je Pavica Bakin zasnovala založno pravo na nekretninama Bakin d.o.o. i to na nekretninama oznake čest. zgr. 763, 764, čest. zem. 6700/1 i čest. zem. 7060/3, sve K.O. Vodice, a koja potraživanja je Pavica Bakin naslijedila temeljem rješenja o nasljeđivanju iza smrti njenog muža Ivana Bakina, koji je bio bivši zakonski zastupnik Bakin d.o.o. (što proizlazi iz izvadaka iz Sudskog registra), a koji je dug nastao temeljem Ugovora o zajmu Ivana Bakina sa Bakin d.o.o. od 31.5.2006. godine (list 85 spisa), Aneksa ugovora o zajmu broj 37 od 31.12.2006. godine (list 86 spisa), Aneksa 2 Ugovoru o zajmu od 29. lipnja 2007. godine (list 87 spisa).

Nadalje, pregledom Ugovora o zajmu između Pavice Bakin i Bakin d.o.o. proizlazi da je Pavica Bakin tužena ad 2. sklopila Ugovor o zajmu sa tuženikom ad 1. za iznos od 12.220.149,92 kune, a koji iznos da je posljedica Ugovora o zajmu od 31.5.2006. kojeg je sklopio Ivan Bakin. Ujedno je Pavica Bakin potpisala tri Aneksa navedenom ugovoru kojim je definirano vraćanje navedenog iznosa. Imajući u vidu

naprijed navedeno, proizlazi da je Pavica Bakin, tužena ad 2., naslijedila svog supruga Ivana Bakina, te je ista naslijedila i iznos koji je Bakin d.o.o. dugovao njezinom pokojnom suprugu.

Osim toga, potrebno je naglasiti da je ovaj sud uvidom u zemljišno knjižno stanje koje je bilo na dan sklapanja Sporazuma utvrdio da je Bakin d.o.o., tuženik ad 1., bio upisan kao vlasnik na sve četiri nekretnine koje su predmet tog Sporazuma i to nekretnine čest. zgr. 763, 764, čest. zem. 6700/1 i čest. zem. 7060/3, sve K.O. Vodice, dakle, po ocjeni ovog suda, nije bilo zapreke da se upiše založno pravo na navedenim nekretninama jer je pravna osoba na čiji teret je upisano založno pravo bila aktualni vlasnik.

Također, za naglasiti je da su neosnovani navodi tužitelja da Pavica Bakin koja je u to vrijeme sklapanja Sporazuma bila i zakonski zastupnik tuženika ad 1. morala imati posebnu odluku skupštine, naime, tuženici su u spis dostavili Odluku društva Bakin d.o.o. od 31.12.2018. godine kojom odlukom se ovlastila uprava društva da sklopi sa članom društva, Pavicom Bakin, ovdje tuženica ad 2. Ugovor o zajmu o preostalom neplaćenom iznosu primljenog zajma u iznosu od 12.220.149,92 kuna, te je dana 28. veljače 2022. godine, također, društvo Bakin d.o.o. donijelo odluku na skupštini za sklapanje zajma sa Pavicom Bakin i definirani su rokovi vraćanja.

Imajući u vidu naprijed navedenog, jasno proizlazi da je u vrijeme sklapanja Sporazuma između Bakin d.o.o. i Pavice Bakin, Bakin d.o.o., ovdje tuženik ad 1., bio upisan kao zemljišnoknjižni vlasnik te nije bilo nikakvih zapreka za sklapanje istog sporazuma, tim više, što je društvo Bakin d.o.o. donijelo valjane odluke na skupštini društva o odobrenju za sklapanje Sporazuma te definiranjem rokova vraćanja, to je stoga, ovaj sud nije našao niti jedan razlog kojim bi Sporazum bio ništetan.

Slijedom svega naprijed navedenog, temeljem čl. 322. i 323 ZOO, a u svezi članku 49. ZTD-a, a u svezi čl. 41. st. 3. ZTD-a valjalo odbiti alternativni tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan, stoga je presuđeno kao u točki I. izreke.

Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a.

Tuženiku ad. 1. obzirom na vrijednost predmeta spora te obzirom na uspjeh u parnici sukladno Tbr. 9. točka 1. i Tbr. 8. točka 1. Tarife o naknadi i nagradi za rad odvjetnika („Narodne novine“ 138/23 dalje: OT) priznati su troškovi za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 15.880,00 eura, sastav podnesaka od 17. studenog 2024., 10. siječnja 2025., 07. travnja 2026. i 13. kolovoza 2026. (4x15.880,00 eura) te zastupanje na ročištima od 21. siječnja 2025. godine, 09. travnja 2026., 02. lipnja 2026. i 26. kolovoza 2026. (4 x 15.880,00 eura), što uvećano za trošak PDV-a iznosi 178.650,00 eura.

Tuženiku ad 1. nije priznat popisani trošak pristupa ročištu za objavu u iznosu od 50 bodova, budući po ocjeni ovog suda isti predstavlja budući trošak, a presudom se priznaje trošak nastao do završetka raspravljanja, kao ni popisani trošak podneska od 20. siječnja 2025, budući se sukladno Tarifi mogu priznati samo četiri

obrazložena podneska te mu nisu priznati troškovi sudske pristojbe jer isti nisu specificirani.

Tuženiku ad. 2. obzirom na vrijednost predmeta spora te obzirom na uspjeh u parnici sukladno Tbr. 9. točka 1. i Tbr. 8. točka 1. OT priznati su troškovi za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 15.880,00 eura, sastav podneska od 17. studenog 2024., 10. siječnja 2025. i 31. ožujka 2026 (3x15.880,00 eura) te zastupanje na ročištima od 21. siječnja 2025. godine, 09. travnja 2026., 02. lipnja 2026. i 26. kolovoza 2026. (4 x 15.880,00 eura), što uvećano za trošak PDV-a iznosi 158.800,00 eura.

Slijedom svega naprijed navedenog, tuženicima je priznat ukupni trošak parničnog postupka u iznosu od 337.450,00 eura, i to tuženiku ad 1. iznos od 178.650,00 eura i tuženiku ad 2. iznos od 158.800,00 eura, kako je to odlučeno u točki II. izreke ove presude.

U Šibeniku, 12. listopada 2026. godine

Dokument je elektronički potpisan:

TEREZIJA GORETA

Vrijeme potpisivanja:

12-10-2026

14:24:29



DN:

C=HR

O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU

2.5.4.97=#130D48523339363730343634363533

L=ZADAR

S=GORETA

G=TEREZIJA

CN=TEREZIJA GORETA

SUDAC

Terezija Goreta

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude zbog izostanka dopuštena je žalba u roku od 15 dana od dana primitka pisanog otpravka. Žalba se podnosi ovom sudu za Visoki Trgovački sud Republike Hrvatske u dovoljnom broju primjeraka.

DN-a:

- Pun. tužitelja
- Pun. tuženika ad 1.
- Pun. tuženika ad 2.

Broj zapisa: **9-3088e-7fa0f**

Kontrolni broj: **0c516-50e5b-5dfdb**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=TEREZIJA GORETA, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, 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 Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.