



Republika Hrvatska  
Županijski sud u Zadru  
Zadar, Ulica plemića Borelli 9

Poslovni broj: GŽ-861/2024-13

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Županijski sud u Zadru, u vijeću sastavljenom od sudaca Blanke Pervan, predsjednice vijeća, Igora Delina, člana vijeća i suca izvjestitelja te Željka Đerđa, člana vijeća, u pravnoj stvari tužiteljice Srebrenke Iveković iz Ičića, Antona Dminaka 30, OIB: 14377301172, koju zastupa punomoćnica i kćerka Maria Iveković iz Ičića, Antona Dminaka 30, protiv tuženika MTG d.o.o. u stečaju, Cestice, Malo Gradišće 16 a, OIB: 790061330069, koga zastupa stečajna upraviteljica Lovorka Juranović, radi utvrđenja ništetnosti i brisanja upisa prava vlasništva, odlučujući o žalbi tuženika protiv presude Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj P-463/2017-24 od 16. prosinca 2019. u toč. I i II izreke, u sjednici održanoj 18. ožujka 2025.,

#### r i j e š i o j e

Ukida se presuda Općinskog suda u Rijeci, poslovni broj P-463/2017-24 od 16. prosinca 2019. u toč. I i II izreke i predmet u tom dijelu vraća prvostupanjskom sudu radi održavanja nove glavne rasprave.

#### Obrazloženje

1. Uvodno označenom presudom je suđeno:

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

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

III Odbija se tužbeni zahtjev tužiteljice u dijelu u kojem potražuje brisanje svih naknadno upisanih tereta."

2. Protiv citirane presude u toč. I i II izreke tuženik je izjavio žalbu osobno i po ranijem punomoćniku, zbog bitne povrede odredaba parničnog postupka, pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja te pogrešne primjene materijalnog prava. Tvrdi da je prvostupanjski

sud pogrešno odbio tuženikov prigovor presuđene stvari budući da ne postoje dva različita ugovora, već se radi o jedinstvenom Ugovoru o kupoprodaji nekretnina sa ugovorom o pravu građenja od 20. ožujka 2009. pa ništetan može biti samo ugovor u cijelosti. Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Opatiji je u postupku koji se vodio pod brojem Ps-33/15 odlučivao i o predmetnom Ugovoru o kupoprodaji nekretnina, i to kao o prethodnom pitanju, te je utvrdio da isti nije ništetan. Pogrešno je prvostupanjski sud zauzeo stajalište da među ugovornim stranama nije postignuta suglasnost volja za sklapanje ugovora o kupoprodaji predmetnog stana. Tuženik je kupio stan s tavanskim prostorom, za isti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu i ishodio uknjižbu  $\frac{1}{4}$  dijela predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama, s obzirom da kuća nije etažirana. Kupoprodajni ugovor je valjano sklopljen i u cijelosti ispunjen. Iz iskaza kćerke tužiteljice Marije Iveković proizlazi da je ona bila prisutna prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji s pravom građenja, da je njezina baka išla na povjerenje te da joj nije bilo objašnjeno da je predmet kupoprodaje  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine, što je suprotno sadržaju predmetnog Ugovora prema kojemu je predmet kupoprodaje  $\frac{1}{4}$  dijela nekretnine k.č.br. 1109/16 od 760 m<sup>2</sup> upisane u zk.ul. 926 k.o. Veprinac i stjecanje prava građenja na navedenoj nekretnini, koji Ugovor je sastavila zajednička odvjetnica Radulović, koja je osobna poznanica tužiteljice te ju je tužiteljica i angažirala za sastavljanje Ugovora. Predmetni ugovor ne može biti prividan budući da je točno određen predmet kupoprodaje (stan na katu s tavanskim prostorom, nacrt tog stana i cijena što je sve ovjereno i potpisano kod javnog bilježnika) te je u cijelosti ispunjen od obje ugovorne strane. Prvostupanjski sud je došao do uvjerenja da među ugovornim stranama postoji nesporazum o pravnoj naravi ugovora samo na temelju iskaza kćerke i punomoćnice tužiteljice koji je u suprotnosti s odredbama predmetnog Ugovora o kupoprodaji nekretnina s pravom građenja. Tužiteljica i njezina punomoćnica su prisustvovala svim radnjama ugovarateljice Drenke Iveković i bile upoznate sa svime što je dogovoreno i zapisano, konačno i provedeno upisom u zemljišne knjige i isplatom novčanih sredstava. Ništavost ugovora povlači za sobom posljedicu da svaka stranka mora vratiti drugoj stranki što je takvim pravni poslom dobila. Ako se tuženik briše iz zemljišnih knjiga kao suvlasnik predmetne nekretnine, onda tužiteljica mora vratiti tuženiku 115.000,00 eura. Kada bi zaista među ugovornim stranama postojao nesporazum o pravnoj naravi predmetnog Ugovora, tada bi se radilo o nepostojećem, a ne o ništetnom ugovoru. Predlaže preinaku presude u pobijanom dijelu na način da se odbije zahtjev tužiteljice u cijelosti i obveže istu na podmirenje parničnih troškova tuženiku, a podredno ukidanje presude u tom dijelu i vraćanje predmeta prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje.

3. U odgovoru na žalbu tužiteljica osporava žalbene navode tuženika predlažući da se žalba odbije kao neosnovana i presuda u pobijanom dijelu potvrdi.

4. Žalba je osnovana.

5. Predmet spora je zahtjev tužiteljice za utvrđenje ništetnim Ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključenog 20. ožujka 2009. između Drenke Iveković i tuženika i za brisanje svih upisa na temelju naznačenog Ugovora i to upisa prava vlasništva.

6. Iz obrazloženja pobijane odluke proizlazi da prvostupanjski sud smatra kako namjera ugovornih strana prilikom zaključenja Ugovora o kupoprodaji nekretnine nije bila prodaja stana od cca 70 m<sup>2</sup>, odnosno ¼ dijela nekretnine, već da je namjera prodavateljice bila osiguranje novčane tražbine tuženika prema pokojnoj prodavateljici koju joj je isplatio na ime tavanskog prostora s pravom nadogradnje.

7. Sud utvrđuje da među ugovornim stranama nije postignuta suglasnost volja za sklapanje predmetnog Ugovora, što proizlazi i iz Izjave od 23. ožujka 2009., iskaza svjedoka Zlatana Felića i iskaza kćerke i punomoćnice tužiteljice Marie Iveković, iz kojih dokaza se može zaključiti da nijedna od ugovornih strana nije imala volju za zaključenjem ugovora o kupoprodaji s prijenosom prava vlasništva i realizaciji tog ugovora.

8. Budući da se predmetnim Ugovorom de facto htjelo postići osiguranje tuženikove tražbine od 115.000,00 eura koji su prodavateljici isplaćeni na ime kupoprodaje tavana s mogućnošću nadogradnje, ako do realizacije nadogradnje ne bi došlo, u tom slučaju bi ugovor bio ništetan jer prividan ugovor, sukladno čl. 285. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05. i 41/08.; dalje ZOO), nema učinka među ugovornim stranama.

9. Prvostupanjski sud je utvrdio da predmetni Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 20. ožujka 2009. nije ni nastao te je posljedično ništetan pa usvaja tužbeni zahtjev tužiteljice za utvrđenjem ništetnosti, kao i za brisanje upisa prava vlasništva na ime tuženika na temelju toga ugovora.

10. Žalbenim navodima tuženik je doveo u pitanje zakonitost i pravilnost presude u pobijanom dijelu jer prvostupanjski sud nije raspravio i dao valjanu ocjenu o osnovanosti tužbenog zahtjeva.

11. Prema odredbi čl. 322. st. 1. ZOO ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

12. S pravom tuženik ukazuje da prvostupanjski sud iznosi pogrešno pravno shvaćanje o posljedicama nespোরазума o pravnoj naravi ugovora i prividnog ugovora.

13. Naime, prema odredbi čl. 282. ZOO kad strane vjeruju da su suglasne, a ustvari među njima postoji nespоразум o pravnoj naravi ugovora ili o kojem bitnom sastojku ugovora, ugovor ne nastaje. Dakle, posljedica nespоразума o pravnoj naravi ugovora je da ugovor u tom slučaju ne nastaje.

13.1. Stoga je pogrešno pravno shvaćanje prvostupanjskog suda da je posljedica nespоразума stranaka pri sklapanju ugovora ništetnost tog ugovora jer prema čl. 322. st. 1. ZOO ništetan je tek ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva.

14. Prema odredbi čl. 247. ZOO ugovor je sklopljen kad su se ugovorne strane suglasile o bitnim sastojcima ugovora.

15. Sukladno odredbi čl. 285. st. 1. ZOO prividan ugovor nema učinka među ugovornim stranama. Prividan ugovor podrazumijeva svjestan nesklad između volje i njezina očitovanja, koji nastaje sporazumnim i namjernim iskazivanjem volja ugovornih strana o sklapanju određenog obveznog pravnog odnosa da bi se kod trećih osoba izazvao lažni dojam, iako ugovorne strane ne žele da ugovor nastane i ima pravne učinke.

16. Posljedica prividnog ugovora nije njegova ništetnost - već to da među ugovornim stranama prividan ugovor nema učinka, on je pravno nepostojeći pravni posao jer između ugovornih strana takvog ugovora nije postignuta suglasnost volja (iz čl. 247. ZOO) za sklapanje ugovora u sadržaju koji bi se u išemu ostvarivao i (time) kod njega u odnosu na postignuti sadržaj nedostaje bilo kakva osnova ili cilj obvezivanja.

17. Takav ugovor, jer kao pravno neegzistirajući (nepostojeći) nema učinka među ugovornim stranama, ne može biti „protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva“, pa slijedom toga niti ništetan u smislu odredbe čl. 322. st. 1. ZOO, koja posljedicu ništetnosti vezuje uz te okolnosti (takvo pravno shvaćanje izraženo je u odlukama Vrhovnog suda Republike Hrvatske Rev-2357/15 od 2. veljače 2016. i Rev 12/2020-3 od 14. travnja 2021.).

18. Nepostojeći ugovori su oni kojima nedostaje jedan ili više bitnih sastojaka za nastanak ugovora. Međutim, nepostojeći ugovor nije istoznačnica s ništetnim ugovorom jer se isti sadržajno razlikuju. Kod ništetnih ugovora su bile formalno ispunjene predviđene pretpostavke za nastanak ugovora, ali se njihovi učinci anuliraju budući da su protivni Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva. Kod nepostojećih ugovora nisu uopće ispunjene pretpostavke za njihov nastanak, tako da oni i ne postoje, jer nije postignuta suglasnost volja ugovornih strana za njihov nastanak.

19. Utoliko prvostupanjski sud mora dodatno obrazložiti na kojim činjenicama zasniva svoju odluku u pogledu tužbenog zahtjeva, time da kod izvedenih zaključaka i ocjene dokaza mora imati u vidu naprijed navedeno.

20. Slijedom iznesenog, ostvaren je istaknuti žalbeni razlog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 148/11. - pročišćeni tekst i 25/13.; dalje ZPP), koji se ovdje primjenjuje na temelju čl. 117. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 70/19.), jer se presuda u pobijanom dijelu ne može ispitati s obzirom da u obrazloženju nisu jasno navedeni razlozi o svim odlučnim činjenicama, a navedeni razlozi su nejasni i proturječni sami sebi i sadržaju provedenih dokaza pa je valjalo pozivom na odredbu čl. 369. st. 1. ZPP ukinuti prvostupanjsku presudu u toč. I i II izreke i predmet u tom dijelu vratiti prvostupanjskom sudu radi održavanja nove glavne rasprave.

21. U ponovljenom postupku prvostupanjski sud će otkloniti procesne povrede te postupiti sukladno uputama iz ovog ukidnog rješenja i nakon toga pravilnom primjenom

materijalnog prava te cijeneći dokaze sukladno odredbi iz čl. 8. ZPP ponovo odlučiti o zahtjevima stranaka i o troškovima ovog postupka.

22. Prvostupanjska presuda ostaje neizmijenjena u nepobijanom dijelu u toč. III izreke.

U Zadru 18. ožujka 2025.

Predsjednica vijeća

Blanka Pervan

Broj zapisa: **9-30875-10f84**

Kontrolni broj: **0bf53-e18cf-2e09f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Blanka Pervan, O=ŽUPANIJSKI SUD U ZADRU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Županijski sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.