



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU**  
Ulica grada Vukovara 84

Poslovni broj 64 P-625/20-21

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

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu toga suda Eli Mišuri Stopfer u pravnoj stvari tužitelja Miroslava Pavlovića iz Zagreba, Vile Velebita 7a, OIB: 42902933240, koga zastupa punomoćnica Marija Grbavac, odvjetnica u Zagrebu, protiv tuženika Stečajna masa iza Nove Karake d.o.o., Rijeka, Ciottina 24, OIB: 50941225924, koga zastupa stečajna upraviteljica Višnja Rosenberg Volarić iz Rijeke, Ciottina 24, OIB: 158171191198, radi utvrđenja ništetnosti ugovora, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 6. svibnja 2021. u prisutnosti punomoćnice tužitelja i u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, dana 17. lipnja 2021.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je ništetan Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 5. listopada 2011. kod javnog bilježnika Lane Draškić iz Zagreba, pod posl.br. Ov-6843/11 i Ov-6844/11 između tužitelja Miroslava Pavlovića kao prodavatelja i prednika tuženika Nova Karaka d.o.o.

II. Nalaže se Zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije provedbe Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 5. listopada 2011. sklopljenog kod javnog bilježnika Lane Draškić iz Zagreba, pod posl.br. Ov-6843/11 i Ov-6844/11 između tužitelja Miroslava Pavlovića kao prodavatelja i prednika tuženika Nova Karaka d.o.o. na način da se briše pravo vlasništva društva Nova Karaka d.o.o. iz Rijeke, Gundulićeva 6, OIB: 50941225924 uz istovremeni upis prava vlasništva za korist Miroslava Pavlovića iz Zagreba, Vile Velebita 7a, OIB: 42902933240 na suvlasničkom dijelu nekretnine označene kao Stambena zgrada u Zagrebu, Vile Velebita 7a sagrađene na čest. br. D 2915/7,8 po novoj izmjeri čest. br. 2907/5 k.o. Dubrava upisana u podul.br. 720 z.k.ul. 4012 k.o. Granešina uključujući zemljište i zajedničke dijelove zgrade povezane sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine s kojim je povezano vlasništva stana na II (drugom) katu lijevo koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u površini od 40,65 čm.

i

riješio je

I Odbacuje se, kao nedopuštena, tužba u dijelu koji glasi: „Utvrđuje se da je pravno nevaljan upis prava vlasništva tuženog Nova Karaka d.o.o. iz Rijeke, Gundulićeva 6a, OIB 50941225924, izvršen kod Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog građanskog suda u Zagrebu temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 5. listopada 2011. sklopljenog kod javnog bilježnika Lane Draškić iz Zagreba, pod posl.br. Ov-6843/11 i Ov-6844/11 između tužitelja Miroslava Pavlovića kao prodavatelja i prednika tuženika Nova Karaka d.o.o. na suvlasničkom dijelu nekretnine označene kao Stambena zgrada u Zagrebu, Vile Velebita 7a sagrađene na čest. br. D 2915/78 po novoj izmjeri čest. br. 2907/5 k.o. Dubrava upisana u podul.br. 720 z.k.ul. 4012 k.o. Granešina uključujući zemljište i zajedničke dijelove zgrade povezane sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine s kojim je povezano vlasništva stana na II (drugom) katu lijevo koji se sastoji od jedne sobe i ostalih prostorija u površini od 40,65 čm.“

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju troškove postupka u iznosu od 33.593,75 kn sa zateznim kamatama koje na taj iznos teku od 17. lipnja 2021. do isplate, po stopi određenoj 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 postotna poena, u roku od 15 dana.

### Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi i tijekom postupka tvrdi da je s prednikom tuženika, društvom Nova Karaka d.o.o. uslijed teškog materijalnog stanja koje ga je zadesilo, nedovoljnog iskustva i lakomislenosti, sklopio Ugovor o zajmu kojim mu je društvo Nova Karaka d.o.o. pozajmilo iznos od 20.000,00 kn. Po osnovi te pozajmice društvo Nova Karaka d.o.o. od tužitelja je potraživalo iznos od 230.000,00 kn te je s tužiteljem sklopilo i Ugovor o kupoprodaji stana kojega je tužitelj vlasnik, a koji se nalazi u Zagrebu, Vile Velebita 7a na II (drugom) katu lijevo i ima površinu 40,65 m<sup>2</sup>. Ujedno i istovremeno sklopljen je između tužitelja i društva Nova Karaka d.o.o. Ugovor o najmu kojim društvo Nova Karaka d.o.o. tužitelju isti stan daje u najam s obvezom plaćanja najamnine u iznosu od 1.990,00 kn mjesečno, a koja isplata zapravo predstavlja povrat zajma i to glavnice i lihvarskih kamata, uz pismo kojim društvo Nova Karaka d.o.o. izjavljuje kako će u slučaju redovite uplate 149 mjesečnih rata najma tužitelju predati njegovo suvlasništvo nad predmetnom nekretninom. Tužitelj navodi kako se u stvarnosti nije radilo o kupoprodaji stana već o otplati pozajmljenog iznosa sa kamatama. S obzirom na tu činjenicu navedeni Ugovor o kupoprodaji je ništetan te je protivan Ustavu, moralu i pozitivnim propisima, što tužbenim zahtjevom predlaže utvrditi, kao što predlaže i naložiti zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda uspostavu stanja kakvo je bilo prije sklapanja tog ništetnog Ugovora o kupoprodaji, a postavlja i zahtjev za utvrđenjem da je pravno nevaljan upis prava vlasništva prednika tuženika na nekretnini tužitelja. Potražuje i naknadu troškova postupka.

2. Podneskom predanim na ročištu 7. listopada 2014. tužitelj podnosi i prijedlog za određivanjem privremene mjere zabranom tuženiku - protivniku osiguranja otuđenje i opterećenje predmetne nekretnine, no na ročištu za glavnu raspravu održanom 13.

siječnja 2021. isti prijedlog povlači, s obzirom da je takva mjera već upisana na temelju rješenja Županijskog suda u Zagrebu poslovni broj KIR-US-232/2012 od 8. lipnja 2012.

3. U odgovoru na tužbu prednik tuženika osporava navode iz tužbe i protivi se tužbenom zahtjevu navodeći da je sklopio s tužiteljem Ugovor o kupoprodaji nekretnine te da budući da tužitelj nije imao drugu nekretninu za stanovanje, tražio je od društva Nova Karaka d.o.o. da mu isti iznajmi dok se ne snađe na drugi način, čemu je društvo Nova Karaka d.o.o. udovoljilo i sklopilo Ugovor o najmu nekretnine. Navodi da je netočna tvrdnja da bi tužitelj vraćao zajam kroz najamnine, budući da s tužiteljem nikada nije sklopio Ugovor o zajmu. Navodi i da je u samom Ugovoru o kupoprodaji i zapisniku o vrijednosti nekretnine navedeno kako je tužitelju podmirena kupoprodajna cijena u iznosu od 230.000,00 kn u cijelosti te da tužitelj nije imao primjedbi na upis prava vlasništva društva Nova Karaka d.o.o. Predlaže odbiti tužbeni zahtjev uz dosudu troškova postupka tuženiku.

4. Vezano uz navode tuženika iz podneska od 16. travnja 2021., kojim stečajna upraviteljica tuženika Stečajna masa iza Nova karaka d.o.o. u stečaju, navodi kako je tužitelj izgubio procesnu legitimaciju iz ovoga postupka, budući da nije uplatio predujam od 30.000,00 kn za namirenje troškova prethodnog i otvorenog stečajnog postupka u kojemu bi potom prijavio svoj tražbinu, valja navesti da tužitelj nema tražbinu prema tuženiku koju bi ostvarivao u stečajnom postupku, već je tužbeni zahtjev usmjeren na utvrđenje ništetnosti ugovora o kupoprodaji kojega je prednik tuženika bio stranka.

5. U dokaznom postupku izvršen je uvid u Ugovor o kupoprodaji (list 4-7 spisa), Ugovor o najmu (list 8-10 spisa), poseban dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa (list 11 spisa), z.k. izvadak (list 22-24 spisa), zapisnik o vrijednosti nekretnine (list 40-41 spisa), isplatnicu (list 42-43 spisa), izjavu primatelja najma (list 44 spisa), z.k. izvadak (list 59 spisa), optužnicu (list 60-107 spisa), potvrdu o otplaćenom dugu (list 110 spisa), Ugovor o zajmu (list 111-115 spisa), potvrdu o otplaćenom dugu (list 116-117 spisa), uputu o plaćanju (list 118 spisa), saslušan je svjedok Radoslav Frančić (list 139-140 spisa), saslušan je svjedok Nino Bevc (list 144 spisa) i saslušan je tužitelj Miroslav Pavlović (list 202-205 spisa).

6. Nije saslušana u svojstvu svjedoka Ivanka Pavlović, s obzirom da je preminula tijekom postupka. Nije saslušan niti zakonski zastupnik tuženika Brian Alfonso Fuentes, kao niti svjedokinja Romana Rogić i Mario Šipek, s obzirom da su nedostupni sudu na adresama koje su stranke dostavile u spis. Također, nije izvršen priklop spisa Županijskog suda u Zagrebu posl.br. K-US-55/14, s obzirom da je taj sud dopisom od 17. srpnja 2020. obavijestio ovaj sud o nemogućnosti dostave toga spisa, jer je u tijeku kazneni postupak, a spis ima više od 90.000 stranica. Nije bilo mogućnosti niti za provođenjem grafološkog vještačenja, s obzirom da sudu nije dostavljena dokumentacija s nespornim potpisima zakonskog zastupnika prednika tuženika (Brian Alfonso Fuentes), na temelju koje bi takvo vještačenje moglo biti izvedeno.

7. Sud je primjenom odredbe čl. 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj: 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07 - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/08., 123/08., 57/11., 25/13., 28/13., 89/14. i 70/19. - dalje u tekstu: ZPP) na temelju rezultata cijelog provedenog dokaznog postupka, a cijeneći dokaze svaki za sebe i u njihovoj ukupnosti, utvrdio da je tužbeni zahtjev djelomično osnovan, dok je tužba djelomično nedopuštena.

8. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji utvrđeno je da je isti sklopljen 5. listopada 2011. između tužitelja i trgovačkog društva Nova Karaka d.o.o. te da je predmet istog stan tužitelja u Zagrebu, Vile Velebita 7a površine 40,65 m<sup>2</sup>, kao i da je ugovorena

kupoprodajna cijena u iznosu od 230.00,00 kn. U Ugovoru je konstatirana isplata kupoprodajne cijene i primitak istog iznosa od strane tužitelja kao prodavatelja. Na ugovoru je potpis tužitelja ovjeren od javnog bilježnika Lade Draškić u Zagrebu.

9. Izvršen je i uvid u Ugovor o najmu sklopljenog između društva Nova Karaka d.o.o. kao najmodavca i tužitelja i Ivanke Pavlović kao najmoprimaca, sklopljen istoga dana (5. listopada 2011.), a kojim je ugovoren najam na 149 mjeseci uz najamninu od 1.990,00 kn za najam istoga stana u Zagrebu, Vile Velebita 7/a veličine 40,65 m<sup>2</sup>.

10. Izvršen je uvid i u poseban dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa od istoga dana (5. listopada 2011.) između društva Nova Karaka d.o.o. i tužitelja, kojim najmodavac (Nova Karaka d.o.o.) izjavljuje najmoprimcu (tužitelju) da će u slučaju redovite uplate svih 149 mjesečnih rata najma u iznosu od 1.990,00 kn i ispunjenim ostalim uvjetima iz Ugovora o najmu, najmodavac predati najmoprimcu nekretninu koju čini stan u Zagrebu, Vile Velebita 7a u površini od 40,65 m<sup>2</sup>.

11. Izvršen je uvid u z.k. izvadak za predmetnu nekretninu te je po povijesnom stanju utvrđeno da je tužiteljevo pravo vlasništva na navedenome stanu bilo uknjiženo na temelju Ugovora o kupoprodaji od 14. srpnja 2010., da bi na temelju Ugovora o kupoprodaji od 5. listopada 2011. bilo uknjiženo pravo vlasništva društva Nova Karaka d.o.o. Iz teretnog lista vidljivo je da je na temelju Ugovora o zajmu od 17. ožujka 2011. bilo uknjiženo založno pravo na istoj nekretnini za korist Romane Rogić, a koje založno pravo je brisano, a također je vidljivo da je bilo uknjiženo i pravo zalog za korist Radoslava Frančića po Ugovoru o zajmu od 30. lipnja 2011. te da je isto također brisano. Utvrđeno je i da je temeljem rješenja Županijskog suda u Zagrebu posl.br. Kir-Us-232/2012 od 8. lipnja 2012. zabilježena zabrana otuđenja i opterećenja nekretnine.

12. Iz iskaza svjedoka Radoslava Frančića proizlazi da je on sklopio Ugovor o zajmu kojime tužitelju pozajmljuje novac, i to posredstvom posredničkog ureda za koji ne zna kako se zove te da se radilo o iznosu od 18.000,00 Eur-a i misli da je to bilo 2011., a ugovor je sklopljen u Bogovićevoj ulici u Zagrebu. Ne zna reći da li je tužitelj nešto dao u zalog budući da je posrednički ured sakupljao potrebnu dokumentaciju i sve što je trebalo. Kada mu je predložen Ugovor na zajmu koji prileži ovome spisu na listu 111 navodi da se radi o tome ugovoru. Iskazuje da je tužitelj vratio prve tri rate, a nakon toga mu je posrednički ured isplatio ostatak duga, dok ne zna da li je tužitelj dao posredničkom uredu u zalog svoj stan. Vezano uz materijalne mogućnosti tužitelja i pozajmljivanja novca od posredničkog ureda, svjedok se poziva na saslušanje u Uskoku gdje je dobio naputak da o navedenome ne govori.

13. Svjedok Nino Bevc iskazao je da zna za društvo Nova Karaka d.o.o. i da poznaje direktora toga društva koji se zove Brian Alfonso Fuentes, s kojim je surađivao poslovno preko svoga društva Poslovni kurir d.o.o. Nema saznanja o činjenicama koje se odnose na konkretan ugovor sklopljen između tužitelja i društva Nova Karaka d.o.o.

14. U svome iskazu tužitelj je iskazao da je 2011. bio kreditno nesposoban, a hitno mu je bio potreban novac te je saznao u Bogovićevoj 1 postoji kreditni ured koji daje kredite bez žiga poslodavca te je otišao tamo i osobi imena Mario Šipek rekao da mu treba 25.000,00 kn. Nakon nekog vremena nazvao ga je čovjek imenom Luka iz istog ureda i rekao da mu je odobren kredit od 12.000,00 kn. U ured su došli on i njegova majka i nisu stigli ni čitati što potpisuju jer su u uredu rekli da im se jako žuri te su otišli kod javnog bilježnika Martinovića i nakon toga Mario mu je isplatio 12.000,00 kn. Jednom mjesečno odlazio bi u ured i tamo plaćao gotovinski iznos od 1.290,00 kn te je potom ponovno zatražio kredit u istom uredu, ali na drugoj lokaciji, u Ilici 71 te mu je ponovno odobren

kredit na iznos 12 ili 13.000,00 kn a ured se tada zvao Tramontana, a potom se ured preselio u Ilicu 67 te je poslovao pod imenom Optima. Dobio je od zemljišnoknjižnog odjela rješenje te je tek tada saznao da je na njegov stan upisana Nova Karaka d.o.o. te je otišao u ured u Ilicu 67, a tamo je došla policija i popisala je sve osobe koje su se zatekle u tom kreditnom uredu i kada je rekao da je klijent, sugerirali su mu da podnese kaznenu prijavu i da odmah nađe odvjetnika. Navodi da su mu prvi puta kao osobu koja pozajmljuje novac predstavili Romanu Rogić, a drugi puta Radoslava Frančića. Navodi da je sklopio i treći ugovor o zajmu te da mu je Mario predao iznos od 2.000,00 kn samo zato jer su dobro poslovali. Navodi da mu je novac trebao za životne troškove njega i njegove majke, a bio je dužan i bankama. Iskazuje da je računao koliko duguje na ime zajma i da je došao do duga od 240.000,00 kn, što mu se činilo jako puno, s obzirom na iznos koji je dobio, što je bilo oko 30.000,00 kn. U vrijeme kada je uzimao zajam imao je primanja oko 2.700,00 kn, a njegova majka mirovinu oko 1.700,00 kn. Stan koji je u ulici Vile Velebita 7a je jedina nekretnina koja je u njegovom vlasništvu, a majka živi s njim i nema druge nekretnine. Izvršio je uvid u izjavu na listu 44 spisa i rekao da je to njegov potpis ali da nikada nije pročitao što potpisuje. Rekao je da mu je samo bilo važno dobiti novac, jer nije imao niti za kruh, a njegova majka je htjela čitati ugovore, međutim, oni su rekli da im se jako žuri.

15. Izvršen je uvid u Ugovor o zajmu od 3. lipnja 2011., u kojemu je kao zajmodavac naveden Radoslav Frančić, a kao zajmoprimac založni dužnik naveden je Miroslav Pavlović, dok je solidarni jamac Ivanka Pavlović. Iznos zajma je 137.900,00 kn na razdoblje od 77 mjeseci.

16. Uvidom u optužnicu koja prileži spisu utvrđeno je da se pod poslovnim brojem K-Us-139/12 vodi postupak protiv više okrivljenika, među kojima i Nino Bevc, koji je saslušan u ovome postupku u svojstvu svjedoka, a koji postupak se vodi zbog sklapanja velikog broja ugovora po lihvarskim uvjetima i pribavljanja protupravne imovinske koristi na štetu većeg broja građana RH. U činjeničnom opisu među velikim brojem trgovačkih društava navodi se i društvo Nova Karaka d.o.o., s navodom da su nudili strankama sklapanje ugovora o zajmu čiji je povrat bio osiguravan nekretninama ili osobnim vozilima zajmoprimaca pod lihvarskim uvjetima te da su od zajmoprimaca zahtijevali sklapanje daljnjih ugovora koji su glasili na veće iznose, bez stvarnog daljnjeg davanja novca u navedenim iznosima uz osiguranje povrata imovinom, na koji način su pozajmili novac najmanje 660 zajmoprimaca od kojih su na ime povrata tih zajmova danih po lihvarskim uvjetima pribavili znatnu imovinu korist. Među osobama s kojima su takvi ugovori o zajmu sklopljeni navode se i tužitelj i njegova majka Ivanka Pavlović, s navodom da su okrivljenici optuženi da bi s njima u više navrata sklopili ugovore o zajmu kojima su u novcu stvarno pozajmili sveukupno 31.500,00 kn, a temeljem kojih ugovora su od njih pribavili novac i drugu imovinu u iznosu od najmanje 321.138,32 kn, čime su ih oštetili za najmanje 281.728,84 kn, za koji su se okoristili.

17. Iz potvrde o otplaćenom dugu utvrđeno je da je tužitelj po zajmu 110317PMI otplatio dug visine od 34.990,00 kn, koji iznos je primila Romana Rogić, kao i da je isplatio dug u visini 124.990,00 kn, po zajmu 110603MPI, koji iznos je primio Radoslav Frančić.

18. Također je utvrđeno uvidom u izjavu primatelja najma da je tužitelj društvu Nova Karaka d.o.o. kao najmodavcu dao 5. listopada 2011. pisanu izjavu da nije u nuždi niti je u teškoj financijskoj situaciji niti da ima teških imovinskih neprilika i da je potpuno sposoban svaki mjesec podmiriti ratu po ugovor i u slučaju neplaćanja prepustiti nekretninu u posjed najmodavcu.

19. Sud je izvršio uvid u citirane isprave koje prileže spisu te ocijenio iskaze saslušane stranke i svjedoka, na način da ih sud prihvaća kao uvjerljive u dijelu u kojemu

su svjedoci iskazivali, dok iskaz tužitelja prihvaća u cijelosti, budući da sami iskazi međusobno ne sadrže nepodudarnosti. Međutim, iskazi svjedoka sadrže praznine, o kojima nisu htjeli iskazivati, a na što imaju pravo na temelju odredbe čl. 238. ZPP-a, a praznine se očituju u nerazjašnjenim odnosima svjedoka Radoslava Frančića i trgovačkog društva Nova Karaka d.o.o. Naime, svjedok Radoslav Frančić iskazao je da je s tim uredom surađivao, no nije naveo na koji način su imali dogovorenu suradnju, s obzirom da iz stanja spisa i iskaza svjedoka proizlazi da je svjedok Radoslav Frančić pozajmio novac tužitelju, dok je svu potrebnu dokumentaciju i uvjete vraćanja određivao posrednički ured, koji je, uslijed neplaćanja isplatio Radoslavu Frančiću dugovani iznos. Iz navedenoga sud zaključuje da je između Radoslava Frančića, kao i drugih osoba, i posredničkih ureda, postojala poslovna suradnja pa se neuvjerljivim čini navod svjedoka Radoslava Frančića u dijelu u kojemu navodi kako ne zna kako se taj posrednički ured zove, odnosno, i ta činjenica upućuje na okolnost da se radilo o više trgovačkih društava različitih tvrtki i adresa ureda.

20. Bez obzira na navedene praznine, sud je čitanjem isprava koje prileže spisu i to Ugovora o kupoprodaji, Ugovora o najmu, Posebnog dogovora o mogućnosti povratnog prava otkupa i Izjave primatelja najma, koji su svi sklopljeni istoga dana 5. listopada 2011., utvrdio da volja tužitelja i trgovačkog društva Nova Karaka d.o.o. prilikom sklapanja spornog Ugovora o kupoprodaji nije bila prodaja nekretnine tužitelja, već osiguranje potraživanja trgovačkog društva Nova Karaka d.o.o., koje je to društvo imalo prema tužitelju po osnovi ugovora o zajmu, koje je tužitelj sklapao posredstvom toga ureda.

21. Naime, nije životno niti logično da prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji ugovorne stranke dogovaraju da će u slučaju uplate svih 149 mjesečnih rata najma u iznosu od 1.990,00 kuna i ispunjenim uvjetima iz ugovora o najmu, najmodavac predati najmoprimcu nekretninu. Navedeno je time više nelogično iz razloga što je nekretnina cijelo vrijeme bila u posjedu tužitelja, što među strankama nije sporno.

22. Također nije životno niti logično da prilikom sklapanja ugovora o kupoprodaji prodavatelj daje izjavu da nije u teškoj financijskoj situaciji niti u nuždi niti da ima teških imovinskih neprilika.

23. Iz navedenih isprava, kao i iz prihvaćenog iskaza tužitelja, sud utvrđuje da je tužitelj sklopio više ugovora o zajmu s više različitih osoba (Romana Rogić, Radoslav Frančić), preko ureda o posredovanju, koji su mijenjali lokacije (Bogovićeva ulica, Ilica 71, Ilica 67) i koji su davali upute o tome kojemu od više društava (Tramontana, Optima, Nova Karaka) uplaćivati rate pozajmice.

24. Neuobičajenom se ukazuje činjenica da je istovremeno s Ugovorom o kupoprodaji sklopljen i Ugovor o najmu, kao i činjenica da je sklopljen Poseban dogovor o mogućnosti povratnog prava otkupa, i to istoga dana, a kojime se društvo Nova Karaka d.o.o. obvezalo predati tužitelju stan u slučaju uplate svih 149 mjesečnih rata u iznosu od 1.990,00 kuna. Naime, da je volja stranaka bila sklapanje ugovora o kupoprodaji nekretnine, uplatom najamnine kroz ugovoreno razdoblje, na najmoprimca ne prelazi pravo da mu najmodavac preda nekretninu, budući da je svrha ugovora o najmu korištenje nekretnine kroz ugovoreno razdoblje, za koje korištenje najmoprimac isplaćuje najmodavcu određeni iznos (najamninu), a ne povlači za sobom bilo kakve daljnje obveze najmodavca nakon uplaćenih najamnina u ugovorenom razdoblju niti taj ugovor ima utjecaja na promjenu osobe vlasnika.

25. Također, u Ugovoru o kupoprodaji od 5. listopada 2011. kao kupoprodajna cijena naveden je iznos od 230.000,00 kn, dok je u istovremeno sklopljenom Ugovoru o

najmu navedeno da je tužitelj dužan isplatiti 149 rata najma u visini od 1.990,00 kuna, što dovodi do iznosa od 296.510,00 kn i zaključka da je prava volja stranaka bila sklapanje ugovora o zajmu i istovremeno ugovora o zalogu nekretnine tužitelja do povrata toga zajma.

26. Pritom tužitelj tvrdi da mu nije niti isplaćen iznos od 230.000,00 kuna, koji je naveden kao kupoprodajna cijena, već da mu je kroz razne zajmove isplaćen ukupno iznos od oko 30.000,00 kn, dok je on višekratnim uplata vratio iznos koji daleko premašuje pozajmljeni iznos. Tuženik, iako se radi o pravnoj osobi, ne dokazuje navedenu činjenicu potvrdom o uplati, već samo činjenicom da je tužitelj potpisao Ugovor o kupoprodaji, u kojemu je navedeno da je kupoprodajna cijena podmirena u cijelosti, što je također neuobičajeno s obzirom na uobičajen način postupanja pravnih osoba i njihovo sudjelovanje u platnom prometu prilikom uplate većih iznosa.

27. Odredbom čl. 285. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine, broj 35/05 i 41/08, dalje u tekstu: ZOO) propisano je da prividan ugovor nema učinka među ugovornim strankama, ali ako prividan ugovor prikrija neki drugi ugovor, taj drugi vrijedi ako je udovoljeno pretpostavkama za njegovu pravnu valjanost.

28. U ovome postupku tužbeni zahtjev istaknut je na utvrđenje ništetnosti prividnog Ugovora o kupoprodaji od 5. listopada 2011. Kako je, iz prethodno obrazloženih razloga, sud utvrdio da prava volja stranaka nije bila sklapanje ugovora o kupoprodaji, već drugog pravnog posla, a to je ugovor o zajmu i ugovor o zalogu radi osiguranja tražbine zajmodavca, to je zaključak ovoga suda da je predmetni Ugovor o kupoprodaji od 5. listopada 2011. ništetan, jer je riječ o prividnom ugovoru.

29. Kako je odredbom čl. 285. ZOO propisano da prividan ugovor nema učinka među strankama, a tužitelj tužbenim zahtjevom traži i uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije sklapanja prividnog ugovora o kupoprodaji, to navedeno za posljedicu ima primjenu odredbe čl. 129. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine, broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 114/2001, 100/2004, 107/2007, 152/2008, 126/2010, dalje: ZZK), kojom je propisano da je nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno uknjižbom u korist neke osobe ovlašten radi zaštite toga svoga prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja (brisovna tužba) sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati, ako zakonom nije drukčije određeno.

30. S obzirom da je pravni prednik tuženika, trgovačko društvo Nova karaka d.o.o., ishodilo uknjižbu svoga prava vlasništva na temelju ugovora o kupoprodaji koji nema učinka među strankama, to je osnovan zahtjev tužitelja da se naloži zemljišnoknjižnom odjelu ovoga suda brisanje prava vlasništva trgovačkog društva Nova karaka d.o.o. i uspostava zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije takvog nevaljanog upisa pa je odlučeno kao u izreci ove presude pod točkom II.

31. Tužba u dijelu kojim se traži utvrđenje da je pravno nevaljan upis prava vlasništva društva Nova Karaka d.o.o. na predmetnoj nekretnini, nije dopuštena, s obzirom da je odredbom čl. 187. st. 1. ZPP propisano da tužitelj može u tužbi tražiti da sud samo utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave. Dakle, iz navedene odredbe proizlazi da tužba kojom se traži utvrđenje činjenica, nije dopuštena, dok, pritom tužitelj niti nema pravni interes za takvo utvrđenje u ovoj parnici, s obzirom da je tužbenim zahtjevom kojim traži uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja i upisom prava vlasništva tužitelja, uz brisanje prava vlasništva društva Nova Karaka d.o.o., postigao pravnu korist koja ne bi bila veća

utvrđenjem pravne nevaljanosti upisa društva Nova Karaka d.o.o. na predmetnoj nekretnini. Stoga je odlučeno kao pod točkom I. izreke rješenja koje je sastavni dio ove presude.

32. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154 st. 5. ZPP-a, kojom je propisano da sud može odlučiti da jedna stranka nadoknadi one troškove koje su protivna stranka i njezin umještač imali ako protivna stranka nije uspjela samo u razmjerno neznatnom dijelu svog zahtjeva, a zbog tog dijela nisu nastali posebni troškovi.

33. Tužitelju je dosuđen trošak zastupanja po punomoćniku odvjetniku na ročištima 7.10.2014., 7.11.2014., 9.12.2014., 5.4.2017., 11.9.2017., 25.5.2018., 25.6.2020., 19.1.2021. i 6.5.2021. u visini od 250 bodova za svako (Tbr. 9/1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika - Narodne novine, broj 142/12, 103/14 i 107/15, dalje: Tarifa), trošak zastupanja na ročištu 10.3.2014. u visini od 62,5 bodova, trošak sastava podneska od 7.7.2014. u visini od 250 bodova (Tbr. 8/1 Tarife) i trošak sastava podnesaka od 11.5.2015. i 2.6.2015. u visini od 62,5 bodova za svako (Tbr. 8/3 Tarife), što ukupno iznosi 2687,5 bodova, što uvećano za vrijednost boda od 10,00 kn i uvećano za pripadajući PDV iznosi 33.593,75 kn.

34. Naprotiv tužitelju nije dosuđen trošak sastava podnesaka od 7.10.2014. i 9.12.2014., s obzirom da su oba predana na ročištima za zastupanje na kojima je tužitelju dosuđen trošak.

U Zagrebu, 17. lipnja 2021.

Sudac:  
Ela Mišura Stopfer

#### UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 dana, a koji rok se računa:

- od dana održavanja ročišta na kojem se presuda objavljuje, ukoliko je stranka uredno obaviještena o ročištu za objavu, bez obzira da li je na isto pristupila, odnosno
- od dana primitka prijepisa presude, ukoliko stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem je presuda objavljena.

Žalba se podnosi pisano, u četiri istovjetna primjerka, putem ovog suda nadležnom županijskom sudu.

DNA:

1. Tužitelju po pun
2. Tuženiku po stečajnoj upraviteljici



Broj zapisa: eb2fc-1df5a

Kontrolni broj: 0304b-ee675-03491

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ELA MIŠURA STOPFER, L=ZAGREB, O=OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU, 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, **Općinski građanski sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.