

**Zajednički odvjetnički ured**  
**Dejan Jakac i Marina Mraković**

Sjedište: Buzet, II istarske brigade 14/1, tel/fax ++385 52 662 914,

Pisarnica: Pazin, Stari trg 4/B, tel/fax ++385 52 622 996

e-mail: ured@odvjetnik-jakac-mrakovic.hr

---

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

***Na posl.br. P-3399/2023***

**Pravna stvar:**

**Tužitelj:** **MARIJAN ŠARIĆ** iz Sesveta, Ul. Rudolfa Ivankovića 22, OIB:  
55988219690, i dr.

**Tuženik:** **ZK-GRADNJA d.o.o.** u stečaju, Draškovićeve ulica 53, OIB:  
14647989061, zastupano po punomoćnicima iz ZOU Jakac-  
Mraković, Buzet

**radi:** **utvrđenja**

**ODGOVOR NA TUŽBU TUŽENIKA**

---

Tuženik je zaprimio tužbu te se na istu očituje kako slijedi.

Prije upuštanja u raspravljanje, tuženi drži da je tužitelj nisko označio vrijednost predmeta spora, obzirom da isti tužitelj kao dokaze prilaže i procjenu vrijednosti nekretnine koja je predmet ovog spora – a u kojoj procjeni je sporni stan koji je predmet tužbenog zahtjeva u 2018.godini procijenjen od strane vještaka procjenitelja Borisa Hudečka na iznos u visini od 252.906,00 EUR.

Tuženi je za potrebe stečajnog postupka u studenom 2022.godine također napravio procjenu vrijednosti sporne nekretnine, te je vještak utvrdio vrijednost nekretnine u iznosu od 258.000,00 EUR. Obzirom na utvrđenu tržišnu vrijednost po vještacima procjeniteljske struke, predlaže se da naslovni sud utvrdi vrijednost predmeta spora prema jednom od procijenjenih iznosa tržišne vrijednosti nekretnine koja je predmet ovog tužbenog zahtjeva.

Dokaz: Procjendbeni elaborat Ing ekspert d.o.o. Zagreb od 9.11.2022.godine

Osporavaju se svi navodi i podnesen tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti kao neosnovan iz sljedećih razloga.

Tužitelji su samo posjednici navedene nekretnine, a posjed navedene nekretnine stekli su temeljem Ugovora o kupopordaji od 22.11.2007.godine. Temeljem navedenog ugovora tužitelji su stekli samo posjed, ništa više od toga. Tuženik nije potpisnik navedenog ugovora, te tuženika navedeni ugovor ni na koji način ne obvezuje, niti prema tuženiku ima bilo kakve pravne učinke. Obzirom da je ranije bio obustavljen ovršni postupak iseljenja tuženika iz nekretnine (a koji se

postupak vodio na prijedlog kupaca dosuđene nekretnine na javnoj dražbi), tuženi će zasebnim zahtjevom u ovom postupku (protutužbenim zahtjevom) zatražiti predaju u posjed navedene nekretnine i iseljenje tužitelja iz iste.

Nasuprot navodima tužitelja, tuženi ima valjani pravni osnov kupnje sporne nekretnine i upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Po zaključenju Ugovora o kupoprodaji nekretnine, tuženi je ishodio upis prava vlasništva u svoje ime – čime je postao vlasnikom nekretnine.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 17. travnja 2020.godne

Sukladno Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te Zakonu o zemljišnim knjigama, vlasništvo se stječe upisom prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Za upis prava vlasništva potrebna je osnova upisa (valjani ugovor na kojemu je ovjeren potpis onoga tko prenosi vlasništvo nekretnine) te podneseni zahtjev za upis prava vlasništva te provedba istog u zemljišnim knjigama. Vlasništvo je stečeno trenutkom upisa istog u zemljišnim knjigama. U trenutku podnošenja zahtjeva za upis prava vlasništva u korist tuženika na navedenoj nekretnini nije bilo nikakve zabilježbe, nikakvog upisa koji bi kod tuženika mogli izazvati sumnju u pogledu njegovog punog prava vlasništva nad kupljenom nekretninom.

Ono što je bitno za istaknuti u ovom predmetu je činjenica da je tuženi svoje pravo vlasništva stekao od upisanog pravnog prednika Folija produkt d.o.o. Zagreb. Provjerom u zemljišnim knjigama, neposredno pred pisanje ovog odgovora na tužbu, tuženi je utvrdio da je Folija produkt d.o.o. navedeni stan stekao na javnoj dražbi, u postupku koji se provodio pod posl.br. Ovr-3728/14 (ovrhovoditelj Erste banka protiv ovršenika Quintus d.o.o. Zagreb, Gračanske dužice 8c). Općinski građanski sud u Zagrebu donio je 08. studenog 2017 rješenje kojim se kupcu Folija produkt d.o.o. dosuđuje sporna nekretnina, a koja je odluka postala pravomoćna 7.12.2017.godine, da bi potom 24.siječnja 2018.godne Općinski građanski sud u Zagrebu donio zaključak o predaji nekretnine u posjed Folija produktu d.o.o., te nalog zemljišnim knjigama za upis prava vlasništva u korist Folija produkt d.o.o.

Dokaz: rješenje o dosudi od 08. studenog 2017, zaključak od 24.siječnja 2018.godne

Dakle, tuženi je pravo vlasništva stekao temeljem valjanog ugovora o kupoprodaji, od knjižnog prednika koji je navedenu nekretninu stekao na javnoj dražbi. U trenutku stjecanja prava vlasništva na nekretnini nije bila upisana nikakva zabilježba, stoga se tuženi može opravdano pozivati na povjerenje u zemljišne knjige.

S druge strane, iako to nije tuženikov problem, tuženi primjećuje da tužitelji nisu nikada podnijeli zahtjev za uknjižbu svojeg prava vlasništva (ako već misle da ga imaju) nadležnom sudu. Tuženi primjećuje da u Ugovoru br. S4 o kupoprodaji nekretnine, nema nikakve tabularne isprave koja bi dozvoljavala tužiteljima uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama – člankom 6 ugovora Quintus d.o.o. se obvezao izdati tabularnu po isplati ukupne kupoprodajne cijene – što se nikad nije dogodilo. Tužitelj su očigledno znali da ugovor nije realiziran, odnosno da kupoprodajna cijena nije u cijelosti isplaćena – jer prema sporazumu iz 2015.godine Damir Premlić (direktor Quintus d.o.o.) vraća Marjanu Šariću iznos u visini od 95.000,00 EUR temeljem zaključenog ugovora o prodaji nekretnine, a Marijan Šarić se obvezao isplatiti Erste banci 40.000,00 EUR po dobivanju pisma namjere, kao razliku za ispunjenje duga po ugovoru od 22.11.2007.godine. Razlika za ispunjenje duga podrazumijeva da dug nije plaćen – dug postoji i treba ga ispuniti. Tuženi primjećuje da tužitelji dogovoreni iznos kupopordajne cijene nisu isplaćivali t.d. Quintus d.o.o., no to opet nije problem tuženika – već obvezno pravni odnos tužitelja i onoga kome su iznose isplaćivali.

Zaključeni ugovor između Folijski produkt d.o.o. i ZK gradnja d.o.o. itekako je valjan i proizvodi sve pravne učinke, obzirom je tuženi temeljem istog isplatio Folijski produkt d.o.o. kupljeni stan, stekao pravo vlasništva nekretnine upisom u zemljišnim knjigama, dakle ugovor je u cijelosti realiziran, konzumiran. Tuženi je uredno u svojim poslovnim knjigama zaveo i upisao kupljeni stan. Sama činjenica da Folijski produkt nije bio uveden u posjed nekretnine, ne oduzima valjanost realiziranog ugovora, niti istog čini ništavnim. To se isto odnosi i na upisano založno pravo – odobreni hipotekarni kredit. Upis hipoteke kao predmeta osiguranja potraživanja i sam posjed stana, nemaju veze jedno s drugim.

Tužitelji, po otvaranju stečajnog postupka tuženika, nisu u danom roku za prijave podnijeli nikakav zahtjev za izlučnim ili razlučnim pravima u odnosu na navedenu spornu nekretninu, a čime su prekludirani u postavljanju bilo kakvih daljnjih zahtjeva prema tuženiku.

Dokaz: popis dugotrajne imovine tuženika

Slijedom gore navedenog, kako je tužitelj temeljem valjanog pravnog osnova stekao pravo vlasništva upisom u zemljišnim knjigama, predlaže se odbijanje tužbenog zahtjeva u cijelosti uz naknadu parničnog troška.

U Buzetu 07. veljače 2024. godine

**Tuženik p.p.**

Troškovnik:

- odgovor na tužbu 2520 boda x 2 + pdv= 6.300,00 EUR-a