



Republika Hrvatska
Općinski sud u Vinkovcima
Trg bana Josipa Šokčevića 17
32100 Vinkovci

Poslovni broj: P-74/2022-36

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 sud u Vinkovcima, OIB:77561654785 po sucu Ivi Graovac kao sucu pojedincu, u građansko-pravnoj stvari tužitelja Ivana Ignjačića, OIB: 09415405857 iz Podgrađa, Kralja Tomislava 93, zastupan po punomoćniku Ivani Jurčević odvjetnici iz Vinkovaca, protiv I-tuženika Croatia Osiguranje d.d., OIB: 26187994862, Zagreb, Vatroslava Jagića 33, zastupan po punomoćniku odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Hanžeković&partneri iz Zagreba, i II-tuženika Petra Omrčanina OIB: 79087698805, iz Vinkovaca, Zvonarska 46, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon održane i zaključene glavne, javne i usmene rasprave održane dana 5. prosinca 2024. u nazočnosti tužitelja Ivana Ignjačića osobno, punomoćnika tužitelja Ivane Jurčević odvjetnice iz Vinkovaca i punomoćnika I-tuženika Tese Vranješ odvjetničke vježbenice iz Odvjetničkog društva Hanžeković i partneri iz Zagreba, te potom donijete i objavljene presude na ročištu za objavu održanom dana 15. siječnja 2025.

p r e s u d i o j e

I. Proglašava se nedopuštenom ovrha određena rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Vinkovcima posl. broj: Ovr-132/20-2 od 13. ožujka 2020. na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 401 k.o. Podgrađe i to na k.č.br. 427 Kuća i dvorište u selu 1452 m², kao izvanknjižno vlasništvo tužitelja.

II. Nalaže se brisanje zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Vinkovcima, listu C teretovnica, pod brojem Z-2517/2020, na nekretnini u zk.ul.br. 401 k.o. Podgrađe i to na k.č.br. 427 Kuća i dvorište u selu 1452 m², upisanoj na temelju rješenja Općinskog suda u Vinkovcima posl. broj: Ovr-132/20-2 od 13. ožujka 2020.

III. Nalaže se tuženicima solidarno naknaditi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu 2.072,54 eura zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja presude do konačne isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena,

- sve u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelj je po punomoćniku podnio tužbu ovome sudu protiv uvodno označenih tuženika, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

2. U podnesenoj tužbi navodi da se kod Općinskog suda u Vinkovcima u predmetu posl. br. Ovr-132/2020 vodi ovršni postupak radi ovrhe na nekretninama po prijedlogu za ovrhu na temelju ovršne isprave 1.-tuženika kao ovrhovoditelja protiv 2.-tuženika kao ovršenika. Sud je 13. ožujka 2020. donio rješenje o ovrsi posl. broj: Ovr-132/20-2 kojim je određena predložena ovrha na nekretninama koje je postalo pravomoćno 30. ožujka 2020. Za navedenu ovrhu upisana je zabilježba na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 401 k.o. Podgrađe i to na k.č.br. 427 Kuća i dvorište u selu 1452 m², na listu C teretovnica, zaprimljeno 18. 03. 2020. pod brojem Z-2517/2020. Zaključkom od 06. svibnja 2020. sud je odredio provođenje vještačenja predmetne nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku, te je za 17. veljače 2022. bilo određeno i ročište za utvrđivanje vrijednosti navedene nekretnine.

3. Tužitelj dalje navodi kako je, nakon saznanja da se u pogledu predmetne nekretnine vodi ovršni postupak između 1.-tuženika i 2.-tuženika, pozivom na spis br. Ovr-132/2020 podnio 10. veljače 2022. prigovor treće osobe tražeći da se ovrha na tom predmetu ovrhe proglasi nedopuštenom, a 14. veljače 2022. i prijedlog za odgodu ovrhe. Obzirom da je 1.-tuženik u svom odgovoru na navedeni prigovor osporavao navode iz istog, sud je donio zaključak i rješenje br. Ovr-132/20-24 od 14. veljače 2022. kojim je uputio tužitelja da u roku od 15 dana pokrene parnicu radi proglašenja ovrhe u ovom predmetu nedopuštenom zbog razloga iz čl. 59. st. 1. toč. 1. Ovršnog zakona, te je ujedno odgodio postupak ovrhe na predmetnim nekretninama do pravomoćnog okončanja parnice na koju je tužitelj upućen.

4. Ovo iz razloga što predmetna nekretnina na kojoj se vodi postupak ovrhe - upisana u zk.ul.br. 401 k.o. Podgrađe i to na k.č.br. 427 Kuća i dvorište u selu 1452 m², nije vlasništvo 2.-tuženika, već tužitelja. Naime, tužitelj je 24. studenog 2015. s 2.-tuženikom sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina, koji je ovjeren kod javnog bilježnika Nikole Vulića, Vinkovci, Vladimira Nazora 13, pod brojem: Ov-6363/15 od 24.11.2015. Istog dana tužitelj je 2.-tuženiku isplatio kupoprodajnu cijenu u cijelosti, što je isti potvrdio potpisom navedenog ugovora: „Kupac je isplatio prodavatelju iznos od 30.000,00 kuna, slovima: tridesetisuća kuna, što prodavatelj potvrđuje potpisom ovog ugovora“ (čl. 2. st. 2. Ugovora). Istog dana tužitelj je kao kupac stupio u posjed navedene nekretnine, a sve sukladno sklopljenom ugovoru: „Kupac stupa u posjed kupljenih nekretnina iz točke I. ovog ugovora odmah“ (čl. 5. Ugovora). Tužitelj je prilikom sklapanja navedenog ugovora platio sve troškove vezane uz sastav i ovjeru istog po javnom bilježniku, a nakon toga prijavio i porez na promet nekretnina kod Ispostave Porezne uprave u Vinkovcima. Ugovorom je 2.-tuženik, tada kao prodavatelj, dao tužitelju (kupcu) valjanu tabularnu ispravu za prijenos prava vlasništva, ovlašćujući ga da, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, može u zemljišnim knjigama ishoditi uknjižbu svog prava vlasništva (čl. 3. Ugovora). Stoga je tužitelj, zajedno s 2.-tuženikom, odmah nakon sklapanja ugovora i isplate kupoprodajne cijene, otišao u Općinski sud u Vinkovcima kako bi podnio sudu zemljišnoknjižni prijedlog za provedbu ugovora. Međutim, tamo su mu rekli da se ugovor ne može provesti jer da je na predmetnoj nekretnini na temelju rješenja o ovrsi

Općinskog suda u Vukovaru br. Ovr-1252/15 od 15. lipnja 2015. uknjiženo pravo zaloga u korist Dječjeg vrtića Medenjaka iz Vinkovaca.

5. O navedenom pravu zaloga tužitelj je imao saznanja od 2.-tuženika te je inzistirao da se prodavatelj u kupoprodajnom ugovoru obveže izvršiti brisanje tog tereta, što je i navedeno u čl. 7. Ugovora. Ali tužitelj kao laik kod sklapanja ugovora nije znao da će upisano založno pravo biti smetnja za prijenos prava vlasništva na njega u zemljišnim knjigama, jer inače ne bi ni sklopio kupoprodajni ugovor. Tom je prilikom 2.-tuženik obećao tužitelju da će podmiriti novčanu tražbinu predlagatelja osiguranja kako bi se navedeno pravo zaloga brisalo. Tužitelj također navodi kako je odmah, nakon kupnje predmetne nekretnine tužitelj sve režije i druga davanja (električna energija, voda, komunalna naknada i dr.) prebacio na svoje ime i od tada pa sve do danas uredno podmirivao svoje obveze kao vlasnik odnosno korisnik predmetne nekretnine. Osim toga, tužitelj je svojim radom i sredstvima u cijelosti obnovio kuću uredivši vanjske zidove i krovšte, unutarnje zidove, podove i strop, ugradio novu stolariju, uredio kupaonicu, te u kuću unio namještaj, dakle doveo je iz potpuno devastiranog u stanje u kojem je ista pogodna za stanovanje. Uz to tužitelj je izvršio i radove na dogradnji kuće novim prostorijama, izgradio staze i kolni prilaz (čupriju) preko kanala za prilaz nekretnini, te u potpunosti uredio dvorište i nekretninu u cijelosti. Dakle, u sve navedeno tužitelj je uložio ogromna novčana sredstva i svoj rad kako bi svoju nekretninu prilagodio potrebama stanovanja.

6. Tužitelj u tužbi dalje navodi da je od Općinskog suda u Vinkovcima primio dopis (posl. broj: Ovr-132/20-17 od 21. prosinca 2021.) u kojem ga sud obavještava da je u tijeku ovršni postupak ovrhovoditelja Croatia osiguranje d.d. iz Zagreba protiv ovršenika Petra Omrčanin, radi ovrhe na nekretnini ovršenika, a ustvari na nekretnini na kojoj tužitelj ima pravo vlasništva na temelju kupoprodaje. Međutim, u pogledu predmeta ovrhe tužitelj ima takvo pravo koje sprječava ovrhu, i to pravo vlasništva na temelju javno ovjerovljene privatne isprave (ugovora o kupoprodaji) na kojoj je javni bilježnik ovjerovio potpis prodavatelja u smislu članka 77. Zakona o javnom bilježništvu. Tužitelj je istinit, zakonit i pošten posjednik predmetne nekretnine, jer ima valjanu pravnu osnovu i zakonit način stjecanja. Uz to provedbom ovrhe na predmetnoj nekretnini tužitelj bi pretrpio nenadoknadivu štetu obzirom da je za istu isplatio kupoprodajnu cijenu, u nju uložio znatna sredstva i svoj rad, te da u njoj već godinama živi sa svojom obitelji, čime bi ostao i bez svog obiteljskog doma. Stoga tužitelj traži da sud po provedenom postupku donese presudu kojom će proglasiti nedopuštenom ovrhu određenu rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Vinkovcima posl. broj: Ovr-132/20-2 od 13. ožujka 2020. na nekretninama upisanim u zk.ul.br. 401 k.o. Podgrađe i to na k.č.br. 427 Kuća i dvorište u selu 1452 m2, kao izvanknjižno vlasništvo tužitelja.

7. I.-tuženik Croatia osiguranje d.d. u odgovoru na tužbu ističe da ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen između II.-tuženika Petra Omrčanina kao prodavatelja i tužitelja kao kupca od 24. studenoga 2015. ne mijenja činjenicu da je II.-tuženik Petar Omrčanin i nadalje upisan kao zemljišno-knjižni vlasnik predmetne nekretnine upisane u zk.ul. broj 401. k.o. Podgrađe i to k.č. br. 427 Kuća i dvorište u selu s 1452 m2, kao što je bio i u vrijeme pokretanja ovršnog postupka. Vlasništvo nekretnine na temelju pravnog posla stječe se tek upisom u zemljišnu knjigu sukladno odredbi članka 120. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, slijedom čega načelo povjerenja u zemljišne knjige štiti osobu koja je postupala u dobroj vjeri i kojoj, na temelju uvida u zemljišne knjige, nije moglo biti poznato da upisano

zemljišnoknjižno stanje eventualno ne bi odgovaralo stvarnom stanju u trenutku kada je podnijela prijedlog za ovrhu na toj nekretnini. Naime, narušavanje povjerenja u zemljišne knjige, kao temeljnog načela zemljišno-knjižnog prava, dovodi do narušavanja načela pravne sigurnosti i povjerenja u pravni poredak Republike Hrvatske, a među stranke u obveznim odnosima unosi pravnu neizvjesnost, te nesigurnost i nepovjerenje u pravni promet, što je suprotno načelu vladavine prava, kao jednoj od najviših vrednota ustavnopravnog poretka Republike Hrvatske.

8. I.-tuženik u svom odgovoru na tužbu poziva se na odredbu članka 82. stavak 1. Ovršnog zakona, kojom je propisano da je uz prijedlog za ovrhu na nekretnini ovrhovoditelj dužan podnijeti izvadak iz zemljišne knjige kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao vlasništvo ovršenika. I.-tuženik je uz prijedlog za ovrhu dostavio izvadak iz zemljišne knjige, kao dokaz o tome da je nekretnina upisana kao vlasništvo II.-tuženika, povodom kojeg prijedloga je sud donio rješenje o ovrsi, s obzirom da nije bilo nikakvog razloga sumnjati u istinitost podataka pribavljenih od Zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Vinkovcima. I.-tuženik ističe da je kao ovrhovoditelj pokrenuo ovrhu na nekretnini na kojoj nije bilo ni upisano, niti predbilježeno pravo vlasništva treće osobe, niti je postojala aktivna plomba radi upisa takvog prava, te je I.-tuženik kao ovrhovoditelj postupao na temelju povjerenja u zemljišne knjige. Stjecatelj koji je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige pravno je zaštićen, ako nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da ono što je upisano nije potpuno, ili da je različito od izvanknjižnog stanja. U vrijeme podnošenja ovršnog prijedloga I.-tuženik kao ovrhovoditelj nije imao nikakvog temelja za sumnju o postojanju prava treće osobe na predmetnoj nekretnini. Nadalje, spomenuti ugovor o kupoprodaji sklopljen je 24. studenoga 2015., a prijedlog za ovrhu u predmetu koji se vodi pred ovim sudom pod poslovnim brojem Ovr-132/2020 podnesen je 10. ožujka 2020., dakle skoro 5 godina nakon navodnog sklapanja ugovora o kupoprodaji. Tužitelj je prigovor treće osobe podnio tek u veljači 2022., dakle više od 6 godina nakon navodnog raspolaganja nekretninom, u kojem razdoblju nije podnesen prijedlog za promjenu upisa prava vlasništva predmetne nekretnine od strane tužitelja.

9. I.-tuženik Croatia osiguranje d.d. posebno ističe da uknjižba založnog prava i zabilježba ovršivosti tražbine imaju takav učinak da se ovrha na toj nekretnini može provesti i prema trećoj osobi koja je tu nekretninu kasnije stekla. U tom slučaju ovrha na nekretnini odredit će se protiv osobe koja je upisana kao vlasnik, i to na temelju ovršne isprave na temelju koje je u zemljišnu knjigu upisano založno pravo i zabilježba ovršivosti, te izvatka iz zemljišne knjige iz kojega proizlazi da je ta osoba upisana kao vlasnik nakon upisa založnog prava i zabilježbe ovršivosti. Osim toga, ako bi bio istinit navod da je tužitelj dogradio ili uredio predmetnu nekretninu, isto ne bi omogućavalo stjecanje prava vlasništva tužitelju, niti bi isto bilo zapreka za provedbu ovrhe I.-tuženika, već bi davalo tužitelju obveznopravni zahtjev prema II.-tuženiku radi naknade troška materijala i rada. I.-tuženik smatra da tužitelj nema osnove postavljati zahtjev radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na I.-tuženika koji je postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, nego isti može samo postaviti eventualno obveznopravni zahtjev prema II.-tuženiku. Slijedom navedenog, I.-tuženik nalaže da sud odbije tužitelja s tužbom i tužbenim zahtjevom kao neosnovanim.

10. II.-tuženik Petar Omrčanin u odgovoru na tužbu priznaje navode tužbe da je s tužiteljem sklopio ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine upisane u zk. ul. 401

k.o. Podgrađe i to kč. br. 427, koji je ovjeren kod javnog bilježnika Nikole Vulića iz Vinkovaca pod brojem OV-6363/15 od 24. studenoga 2015. Tužitelj mu je odmah isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu, platio je i porez na nekretnine kod nadležne Porezne uprave, a potom su zajedno otišli u Zemljišno-knjižni odjel Općinskog suda u Vinkovcima radi prijenosa vlasništva s imena II.-tuženika na ime tužitelja. Međutim, u ZK odjelu suda mu je rečeno da kupoprodajni ugovor ne može provesti obzirom da je na nekretnini upisana hipoteka u korist vrtića "Medenjak" iz Vinkovaca. II.-tuženik u odgovoru na tužbu nadalje navodi da su mu poznate činjenice da je tužitelj odmah nakon kupovine kuće ušao u posjed iste, da sa svojom obitelji živi u toj kući, kao i da je obnovio kuću i određeni dio nadogradio. Nije imao saznanja da tužitelj predmetnu nekretninu nije preveo na svoje ime i vlasništvo u ZK odjelu suda, sve dok nije dobio prijedlog za ovrhu od Croatia osiguranja d.d. kao ovrhovoditelja za dug koji ima prema Croatia osiguranju d.d. U okviru odgovora na tužbu II.-tuženik se ne protivi tužbenom zahtjevu tužitelja, te navodi kako je spreman svoj dug vratiti Croatia osiguranju d.d. obzirom da tužitelj nije odgovoran za njegov dug, niti ima neke obveze prema Croatia osiguranju d.d.

11. Odlučujući o osnovanosti tužbenog zahtjeva, ovaj sud je proveo predložene dokaze i to: uvid u priloženi ovršni spis Općinskog suda u Vinkovcima broj Ovr-132/2020, uvid u priloženi spis Općinskog suda u Vinkovcima broj Z-2517/2020, uvid u e-izvadak iz zk. uložka broj 401 k.o. Podgrađe, uvid u zaključak i rješenje ovog suda broj Ovr-132/2020-24 od 14. veljače 2022. Također je izvršen uvid u priloženi ugovor o kupoprodaji nekretnina broj Ov-6363/15 od 24. studenoga 2015., u presliku osobne iskaznice tužitelja, uvid u obavijest Općinskog suda u Vinkovcima broj Ovr-132/2020-17 od 21. prosinca 2021., uvid u povijesni izvadak iz zemljišne knjige za zk. uložak 401. k.o. Podgrađe, uvid u priloženi izvod iz zapisnika u svezi pravnog shvaćanja VSRH Zagreb broj Su-IV-4/18-4 od 22. veljače 2018. zauzetog na sjednici Građanskog odjela VSRH, kao i ostale priložene odluke u svezi zauzetog pravnog stajališta u identičnim predmetima (presuda VSRH Revt-267/13-2 od 14. lipnja 2016.), uvid u podatke MF Porezne uprave Područni ured Vukovar Ispostava Vinkovci u svezi izvršenog plaćanja poreza na promet nekretnina po ugovoru o kupoprodaji, uvid u porezno rješenje navedenog Područnog ureda Vukovar Ispostava Vinkovci od 11. travnja 2016. u svezi poreza na promet nekretnina za poreznog obveznika Ivana Ignjačića i porezno rješenje istog Područnog ureda Vukovar Ispostave Vinkovci 28. veljače 2019. za istog poreznog obveznika, te uvid u potvrde o plaćanju računa poreznog obveznika Ivana Ignjačića.

12. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka ovaj sud je sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23. – u nastavku teksta ZPP) ocijenio u cijelosti osnovanim tužbeni zahtjev tužitelja.

13. Predmet spora je zahtjev tužitelja kao treće osobe za proglašenje nedopuštenom ovrhe u predmetu Općinskog suda u Vinkovcima poslovni broj Ovr-132/2020 u pravnoj stvari ovrhovoditelja Croatia osiguranje d.d. (ovdje I.-tuženika) protiv ovršenika Petra Omrčanina (ovdje II.-tuženika) radi ovrhe na nekretnini označenoj kao k.č. br. 427 Kuća i dvorište u selu s 1452 m², upisanoj u zk. ul. broj 401 k.o. Podgrađe.

14. U postupku je utvrđeno da nekretnina koja je predmet ovršnog postupka, tj. na kojoj se vodi postupak ovrhe - nije vlasništvo II.-tuženika, već tužitelja. Naime, tužitelj je 24. studenog 2015. s II.-tuženikom sklopio Ugovor o kupoprodaji nekretnina, koji je ovjeren kod javnog bilježnika Nikole Vulića, Vinkovci, Vladimira Nazora 13, pod brojem: Ov-6363/15 od 24.11.2015. Ugovorom je II.-tuženik, tada kao prodavatelj, dao tužitelju (kupcu) valjanu tabularnu ispravu za prijenos prava vlasništva, ovlašćujući ga da, bez bilo kakvog daljnjeg pitanja ili odobrenja, može u zemljišnim knjigama ishoditi uknjižbu svog prava vlasništva (čl. 3. Ugovora).

15. Navedene činjenice su između stranaka nesporne. Također je nesporno da je Općinski sud u Vinkovcima u predmetu poslovni broj Ovr-132/2020 zaključkom od 6. svibnja 2020. odredio provođenje vještačenja predmetne nekretnine po ovlaštenom sudskom vještaku te je za 17. veljače 2022. bilo određeno i ročište za utvrđivanje vrijednosti navedene nekretnine. Nakon saznanja da se u pogledu predmetne nekretnine vodi spomenuti ovršni postupak, tužitelj je podnio prigovor kao treća osoba, zahtijevajući da se utvrdi nedopuštenom ovrha na predmetnoj nekretnini, kao i prijedlog za odgodu ovrhe i to iz razloga jer je predmetnu nekretninu kupio od II.-tuženika Petra Omrčanina, temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog 24. studenoga 2015.

16. Iz odgovora na tužbu II.-tuženika Petra Omrčanina proizlazi da isti u cijelosti priznaje navode tužitelja iz podnesene tužbe, kao i razloge zbog kojih se tužitelj nije odmah nakon sklapanja kupoprodajnog ugovora uknjižio kao vlasnik predmetne nekretnine, te u okviru odgovora na tužbu priznaje u cijelosti tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja. Međutim, I.-tuženik se u cijelosti protiv tužbi i tužbenom zahtjevu tužitelja, te smatra da se u predmetnom slučaju ima primijeniti načelo povjerenja u zemljišne knjige, te da to načelo s obzirom na sadržaj odredbe članka 122. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14.) ima apsolutnu prednost. Navedenom odredbom članka 122. spomenutog zakona propisano je kako se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama Zakona, s tim što se nedostatak dobre vjere ne može nikome predbaciti samo iz razloga što nije istraživao zemljišno-knjižno stanje.

17. Provedenim dokazima ovaj sud je utvrdio da je nesporno da je tužitelj kupio predmetnu nekretninu od II.-tuženika Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 24. studenoga 2015., te da mu je nekretnina odmah i predana u posjed, dakle nekoliko godina prije nego što je prvotuženik kao ovrhovoditelj imao novčanu tražbinu od drugotuženika kao ovršenika. Naime, drugotuženik je 30. ožujka 2016. sklopio ugovor o kreditu sa Zagrebačkom bankom d.d., koji je kredit otkazan 02. ožujka 2018., pa je tek nakon toga došlo do ugovora o ustupanju duga između Zagrebačke banke d.d. i Croatia osiguranja d.d., ovdje prvotuženika, koji je 13. ožujka 2020. pokrenuo ovršni postupak protiv drugotuženika i to na nekretnini koju je isti prije gotovo pet godina prodao tužitelju.

18. Po mišljenju ovoga suda provedba predmetne ovrhe dovela bi do povrede prava na dom treće osobe (ovdje tužitelja), zajamčenog člankom 8. stavak 1. Europske

konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda, a time i do nastanka teško nadoknadive štete iz članka 67. stavak 1. Ovršnog zakona. Budući da je tužitelj s drugotuženikom 24. studenoga 2015. sklopio kupoprodajni ugovor na temelju kojeg mu je nekretnina (koja je predmet ovrhe) predana u posjed istog dana i u kojoj živi već sedam godina, tužitelj se ima smatrati predmnijevanim vlasnikom u skladu s odredbom članka 166. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te mu pripada pravo na zaštitu ne samo od ovrhovoditelja, već i od ovršenika kao upisanog vlasnika nekretnine u zemljišnim knjigama (članak 1. Protokola Europske konvencije za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda/“Narodne novine – Međunarodni ugovori“ broj 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06, 2/10). Stoga za ocjenu vjerojatnosti prava treće osobe koja polaže na predmetnu nekretninu nisu mjerodavna stvarna pravila o načinu stjecanja nekretnine na koja se neosnovano poziva prvotuženik Croatia osiguranje d.d.

19. S tim u svezi osobito valja napomenuti da je tužitelj s predmetnom nekretninom ostvario dovoljno jaku, stvarnu i trajnu povezanost da bi se ista mogla smatrati njegovim domom u smislu čl. 8. st. 1. Europske konvencije. To već proizlazi iz činjenice da tužitelj nesporno ima prijavljeno prebivalište na adresi predmetne nekretnine, u čijem je nesmetanom posjedu od dana sklapanja kupoprodajnog ugovora s drugotuženikom. Nasuprot tome, drugotuženik koji je stvarni dužnik i zbog čijeg je duga prema prvotuženiku i došlo do ove parnice, nije u posjedu predmetne nekretnine, ne živi u njoj, ne plaća režijske troškove, odnosno nema nikakve stvarne povezanosti s istom. Iz razloga što predmetnu nekretninu ne smatra svojim vlasništvom drugotuženik u ovršnom postupku nije stavio nikakav prigovor, niti se protivio ovrsi podnošenjem žalbe protiv rješenja o ovrsi.

20. Prodaja nekretnine koja predstavlja dom treće osobe u ovršnom postupku nije posljedica neispunjavanja ugovornih obveza od strane treće osobe (ovdje tužitelja) već posljedica neispunjavanja ugovorne obveze od strane ovršenika (ovdje drugotuženika). Stoga ako se stave u međusobni odnos dva pojedinačna prava – pravo na zaštitu imovinskih prava ovrhovoditelja i pravo na dom treće osobe, prema mišljenju ovoga suda zasigurno pravo na dom preteže nad pravom ovrhovoditelja na zaštitu imovinskih prava. Uporište iznijetom stajalištu ovaj sud nalazi u odluci Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj: Revt-267/13-2 od 14. lipnja 2016. u kojoj se navodi: „U ovršnom postupku radi namirenja novčane tražbine ovrhom na nekretnini kada bi došlo do provedbe ovrhe tužitelj bi u konačnici slijedom postupanja suda i slijedom donošenja odluka koje će ovršni sud donijeti tijekom tog postupka bio lišen svog prava na mirno uživanje vlasništva, jer bi nekretnina bila prodana na javnoj dražbi, dosudila bi se najboljem ponuditelju koji bi se upisao kao vlasnik u zemljišnim knjigama i kupac bi imao pravo... tražiti iseljenje tužitelja i predaju u posjed nekretnine. Stoga kada je tužitelj istinit, zakonit i pošten posjednik sporne nekretnine...po ocjeni ovog suda provođenjem ovrhe protiv osobe koja je samo formalni vlasnik sporne nekretnine, zadire se u pravo na mirno uživanje dobara tužitelja kao treće osobe pa stoga sukladno odredbi čl. 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda...ima pravo na zaštitu tog svog prava protiv ovrhovoditelja i upisanog vlasnika sporne nekretnine. Stoga bez obzira što tužitelj nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik sporne nekretnine, on kao predmnijevani vlasnik...ima pravo tražiti da se ovrha na spornoj nekretnini proglasi nedopuštenom“.

20.1. Iste je stavove Vrhovni sud RH zauzeo i u svojoj odluci broj: Rev-621/05 od 02. ožujka 2015.

21. Imajući u vidu sve naprijed navedeno, posebno je za istaknuti da je tužitelj kao treća osoba učinio vjerojatnim postojanje svog prava iz članka 67. stavak 1. Ovršnog zakona (koje sprečava ovrhu), kao da bi provedba ovrhe u ovoj pravnoj stvari dovela do povrede prava na dom treće osobe, zajamčeno člankom 8. stavak 1. EKZLIP, a time i do nastanka teško nadoknadive štete iz članka 67. stavak 1. Ovršnog zakona.

22. Nadalje, po ocjeni ovoga suda osnovano je i pozivanje tužitelja na odredbu članka 80.b Ovršnog zakona slijedom koje je potrebno odbiti I.-tuženika Croatia osiguranje d.d. s prijedlogom za ovrhu iz razloga što glavnica tražbine ne prelazi iznos od 5.300,00 eura. Navedeni članak 80.b uveden je u važeći Ovršni zakon iz 2012. Zakonom o izmjenama i dopunama Ovršnog zakona objavljenom u "Narodnim novinama" broj 73/2017., dakle prije nego što je ovrhovoditelj, ovdje I.-tuženik Croatia osiguranje d.d., pokrenuo ovršni postupak protiv ovršenika (ovdje drugotuženika). S obzirom na to da je ovršni postupak pokrenut 13. ožujka 2020., nedvojbeno je da se na isti primjenjuju odredbe članka 80.b Ovršnog zakona o posebnim uvjetima za određivanje ovrhe na nekretnini, a koji je uveden u Ovršni zakon izmjenama i dopunama koje su stupile na snagu 3. kolovoza 2017.

23. Navedenim člankom 80.b Ovršnog zakona propisano je da će sud prijedlog za ovrhu na nekretnini odbiti ako glavnica tražbine radi čijeg se namirenja ovrha traži ne prelazi iznos od 5.300,00 eura (ranije iznos od 40.000,00 kuna), osim ako je prijedlog podnesen radni prisilnog ostvarenja tražbine radi zakonskog uzdržavanja ili tražbine radi naknade štete uzrokovane kaznenim djelom.

24. Kraj svega naprijed izloženog, ovaj sud je ocijenio u cijelosti osnovanim tužbeni zahtjev tužitelja, te je o istome odlučeno kao u izreci ove presude.

25. Odluka o parničnom trošku temelji se na odredbi članka 154. stavak 1. Zakona o parničnom postupku. S obzirom da su I. i II.-tuženik u procesnoj ulozi nužnih, jedinstvenih suparničara, sud ih je obvezao da solidarno naknade tužitelju prouzročeni parnični trošak u ukupnom iznosu od 2.072,54 eura. Odobreni trošak odnosi se na radnje zastupanja po punomoćniku odvjetniku u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika ("Narodne novine" broj 142/12., 103/14., 118/14., 107/15., 37/22., 126/22. i 138/23.) u iznosu od 1.900,00 eura i to za: sastav tužbe = 100 bodova (Tbr. 7. toč. 1. OT), zastupanje na pet ročišta kod suda i to 27. 09. 2022., 19. 10. 2023., 11. 06. 2024., 26. 09. 2024. i 05. 12. 2024. = svako ročište po 100 bodova (Tbr. 9. toč. 1. OT), sastav tri obrazložena podneska od 19. 09. 2022., 21. 05. 2024. i 27. 11. 2024. = svaki podnesak po 100 bodova (Tbr. 8. toč. 1. OT), zastupanje na ročištu za objavu presude = 50 bodova (Tbr. 9. toč. 3. OT), koje radnje ukupno nose 950 bodova, što pomnoženo s vrijednošću boda od 2,00 eura iznosi ukupno 1.900,00 eura (punomoćnik odvjetnik nije u sustavu PDV-a). Tužitelju je priznat i plaćeni trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 86,27 eura i sudske pristojbe na presudu u iznosu od 86,27 eura, tako da mu je sveukupno priznat i dosuđen parnični trošak u iznosu od 2.072,54 eura.

U Vinkovcima 15. siječnja 2025.

Sudac
Iva Graovac

UPUTA O PRAVU NA ŽALBU:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana. Žalba se podnosi u pisanom obliku putem ovoga suda u četiri primjerka, a o žalbi odlučuje Županijski sud.

Stranci koja je pristupila ročištu radi uručenja presude rok za žalbu teče od dana kada je ročište održano.

Stranci koja nije pristupila ročištu radi uručenja presude, a uredno je obaviještena o ročištu, rok za žalbu teče od dana kada je ročište održano.

Stranci koja nije pristupila ročištu radi uručenja presude, a nije uredno obaviještena o ročištu, rok za žalbu teče od dana dostave prijepisa presude.

DOSTAVITI:

1. Odvjetnica Ivana Jurčević, Vinkovci – punomoćnik tužitelja
2. Odvjetničko društvo Hanžeković&Partneri, Zagreb, Radnička cesta 22- punomoćnik I.-tuženika
3. Petar Omrčanin, Vinkovci, Zvonarska 46 – II.-tuženik

Broj zapisa: **9-30871-9d802**

Kontrolni broj: **011a6-3de77-d3054**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Iva Graovac, O=OPĆINSKI SUD U VINKOVcima, 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 sud u Vinkovcima** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.