

Zagreb, 19.09.2024. godine

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**Na broj: P-369/2024**

Naša oznaka: ZABA1-14672

Tužitelj: Stečajna masa iza KEY d.o.o. u stečaju, OIB: 28499818614, Split, Bukovčeva 4, kojeg zastupa stečajni upravitelj Srđan Dvornik, a po punomoći Marko Jurković, odvjetnik u Splitu, Trg hrvatske bratske zajednice 3a

Tuženici: I. ZAGREBAČKA BANKA d.d., OIB: 92963223473, Zagreb, Trg bana Josipa Jelačića 10, koje zastupa punomoćnik dr.sc. Branimir Škurla i ostali odvjetnici u Odvjetničkom društvu Škurla, Durmiš i Spajić d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Preradovićeva 24

II. LJUBO VULETIĆ, OIB 93285639940, Makarska, Banovićeve 5

**ODGOVOR I. TUŽENIKA NA TUŽBU**

1. I. tuženik je za zastupanje u ovom postupku opunomoćio odvjetnika dr. sc. Branimira Škurlu i ostale odvjetnike iz Odvjetničkog društva Škurla, Durmiš i Spajić d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Preradovićeve 24, stoga se predlaže da se sva daljnja pismena za I. tuženika u ovom postupku dostavljaju na adresu iskazanih punomoćnika.

**Prilog: - Punomoć**

2. I. tuženik je dana 21.08.2024. godine zaprimio tužbu tužitelja te se – postupajući po Pozivu Naslovnog suda od dana 19.08.2024. godine – u ostavljenom roku, na istu očituje kako slijedi.

Tužbenim zahtjevom tužitelj predlaže da Naslovni sud proglasi nedopuštenom ovrhu određenu Rješenjem o ovrši Općinskog suda u Makarskoj poslovni broj Ovr-446/2022 od 26.01.2023. godine (dalje u tekstu: **Ovrha**) na nekretnini upisanoj u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Makarskoj, zemljišno-knjižni odjel Makarska, k.o. 317063 MAKARSKA-MAKAR, zk. ul. 3023, zkč.br. dio 1194 ZGR, opisana kao ZGRADA I DVORIŠTE površine 3343 m<sup>2</sup>, povezano temeljem 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.; dalje u tekstu: **ZV**) s vlasništvom posebnog dijela nekretnine i to: 22. Suvlasnički dio: 14/5624 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-22) – Poslovni prostor oznake 26 na nivou "A" u površini od 13,97 m<sup>2</sup> u etažnom elaboratu označeno tirkizno plavom bojom (dalje u tekstu: **Nekretnina**) uz dosudu parničnih troškova uvećanih za kamate.

Ovo iz razloga jer, prema stavu tužitelja, ovršenik, ovdje II. tuženik – Ljubo Vuletić, iako upisan kao vlasnik Nekretnine u zemljišnim knjigama, nije vlasnik Nekretnine, već je tužitelj tobože izvanknjižni vlasnik Nekretnine temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog između II. tuženika – Ljube Vuletića, kao prodavatelja i društva KEY d.o.o., OIB: 04609755582 – pravnog prednika tužitelja (dalje u tekstu: **KEY**), kao kupca dana 23.10.2019. godine (dalje u tekst: **Ugovor o kupoprodaji nekretnine**) (dalje u tekstu: **Tužba**).

Tužba i tužbeni zahtjev u cijelosti su neosnovani.

Da je tome tako, I. tuženik će dokazati u daljnjim navodima ovog podneska.

### 3. O vrijednosti predmeta spora

Uvodno, I. tuženik ističe da je tužitelj isuviše nisko naznačio vrijednost predmeta spora. I. tuženik smatra da vrijednost predmeta spora u ovoj pravnoj stvari treba biti jednaka iznosu tražbine koju ovdje I. tuženik (kao ovrhovoditelj) pokušava namiriti u predmetnoj ovrši (a čije proglašenje nedopuštenom tužitelj traži), a to je upravo iznos od 23.322,35 eura.

Podredno, ako Naslovni sud kao vrijednost predmeta spora ne bi odredio navedeni iznos, vrijednost predmeta spora treba predstavljati vrijednost Nekretnine koja je predmet ovrhe prema utvrđenju njezine vrijednosti u ovršnom postupku. Vrijednost predmeta spora nikako ne može biti iznos od tek 1.500,00 eura.

I. tuženik, stoga, predlaže Naslovnom sudu da – sukladno odredbi iz čl. 40., st. 3. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91., 91/92., 112/99., 129/00., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 96/08., 84/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22., 155/23; dalje u tekstu: **ZPP**) – na pripremnom ročištu donesene rješenje kojim će odrediti vrijednost predmeta spota.

#### 4. O neosnovanosti tužbenih navoda

Sukus tužbe sadržan je u konstrukciji o tome da bi tužitelj bio izvanknjižni vlasnik Nekretnine. Ta premisa zapravo je i jedina premisa na kojoj tužba počiva. Tako tužitelj navodi: „Naime, unatoč činjenici što je tuženik ad.2 Ljubo Vuletić upisani nositelj prava vlasništva, predmetne nekretnine ista je u stvarnosti isključivo vlasništvo tužitelja, kao pravnog sljednika tvrtke Key d.o.o. Navedeno temeljem Ugovora o kupoprodaji zaključenog...“.

Nejasna je pravna konstrukcija koju u ovom postupku pokušava postaviti tužitelj. Naime, odredbom iz čl. 119. st. 1. ZV-a propisano je da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

Sve i da postoji valjan ugovor o kupoprodaji nekretnine, on predstavlja samo *titulus* za stjecanje prava vlasništva, dok je upis u zemljišnu knjigu *modus* i ima konstitutivni učinak. Nisu, dakle, ispunjene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva.

Iznesena pravila o načinu i trenutku stjecanja prava vlasništva toliko su notorna i toliko puta potvrđena u sudskoj praksi da I. tuženik ne vidi potrebu daljnjeg opterećivanja podnesaka raspravom o tom pitanju. Primjera radi, ovaj stav jasno je potvrđen Rješenjem Vrhovnog suda Republike Hrvatske poslovni broj Rev 1201/2007-2:

*„Dakle, ukoliko se tužitelj poziva na ugovor kao pravnu osnovu za stjecanje vlasništva na predmetnoj nekretnini tada samom činjenicom sklapanja ugovora nije postao „izvanknjižni vlasnik“. Sklapanjem ugovora tužitelj može biti samo vjerovnik, koji ima pravo zahtijevati da prodavatelj na njega prenese pravo vlasništva – izdavanje valjane tabularne isprave. Tek upisom tog prava na temelju takve valjane isprave tužitelj može postati vlasnik.*

*Izvanknjižno vlasništvo ne nastaje samom činjenicom sklapanja ugovora s knjižnim vlasnikom. Izvanknjižno vlasništvo nastaje u slučaju stjecaja vlasništva nekretnine na temelju zakona, na temelju nasljeđivanja i odluke suda ili druge vlasti – kad se u tim slučajevima na tim osnovama vlasništvo stječe bez upisa u zemljišnu knjige.“*

Ovome se objektivno nema što dodati pa se svi ostali navodi iznose tek podredno.

**Dokaz: - Rješenje VSRH poslovni broj Rev 1201/2007-2 od 05.02.2008.**

U svrhu preglednosti i jednostavnijeg snalaženja u bitnim činjenicama za ovaj postupak, I. tuženik smatra korisnim iznijeti kratak historijat relevantnih događaja:

- *Ugovor o dugoročnom kreditu uz vlatnu klauzulu*

Dana 22.10.2019. godine Banka, kao kreditor, sklopila je s društvom KEY, kao korisnikom kredita i gospodinom Ivicom Vuletićem, kao jamcem platcem Ugovor o dugoročnom kreditu uz vlatnu klauzulu broj 3271052257 (dalje u tekstu: **Ugovor o kreditu**). Člankom 3. ugovorne strane obvezale su se, u svrhu osiguranja tražbine koja proizlazi iz Ugovora o kreditu, zasebnim ugovorom osnovati založno pravo na Nekretnini.

**Dokaz:** - Ugovor o kreditu

- *Ugovor o založnom pravu*

Dana 22.10.2019. godine Banka, kao vjerovnik, sklopila je s društvom KEY, kao dužnikom, gospodinom Ivicom Vuletićem, kao jamcem platcem i gospodinom Ljubom Vuletićem, kao založnim dužnikom Ugovor o založnom pravu (dalje u tekstu: **Ugovor o založnom pravu**). Člankom 5. založni je dužnik pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavio da podaci vezani uz Nekretninu pravno i činjenično odgovaraju stvarnom stanju. Predmetnim Ugovorom o založnom pravu zasnovano je i upisano dobrovoljno založno pravo<sup>1</sup> na Nekretnini, a založni se dužnik izrijekom suglasio da Banka kao kreditor (ovdje I. tuženik), radi prisilne naplate bilo koje od tražbina iz ugovora, može neposredno na temelju tog ugovora i odmah po dospjelosti zatražiti ovrhu na Nekretnini koja je predmet zaloga (čl. 2., 3. i 4. Ugovora o založnom pravu). Banka je, dakle, valjano zasnovala založno pravo na Nekretnini koja je u tom trenutku bila u vlasništvu gospodina Ljube Vuletića.

**Dokaz:** - Ugovor o založnom pravu

- *Dodatak br. I. Ugovoru o založnom pravu*

Dana 22.09.2020. godine Banka, kao vjerovnik, sklopila je s društvom KEY, kao dužnikom, gospodinom Ivicom Vuletićem, kao jamcem platcem i gospodinom Ljubom Vuletićem, kao založnim dužnikom, Dodatak I. Ugovoru o založnom pravu (dalje u tekstu: **Dodatak I.**). Člankom 2. Dodatka I. konstatirano je Ugovor o kreditu, na zahtjev dužnika, dva puta izmijenjen na način da je produljen rok otplate, odnosno odgođen datum dospijeca obveze. Spomenutim dodacima osnovnog ugovora, Banka je pokazala svoje razumijevanje i susretljivost prema klijentu u vrijeme COVID-19 pandemije. Potpisnik ovog Dodatka I., u svojstvu založnog dužnika, ponovno je bio gospodin Ljubo Vuletić. Svojim potpisom na Dodatku I., u skladu s odredbom iz članka 4. Dodatka I., potvrdio je jamstva iz članka 5. Ugovora o založnom pravu, odnosno pod materijalnom i kaznenom odgovornošću izjavio da podaci vezani uz Nekretninu pravno i činjenično odgovaraju stvarnom stanju.

Iz navedenog proizlazi zaključak da je Banka postupala u dobroj vjeri, dok se takvo postupanje ne bi moglo pripisati drugoj strani.

---

<sup>1</sup> Čl. 297. st. 1. ZV-a propisuje da j založno pravo ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari (zalogu) koje ovlašćuje svog nositelja (založnoga vjerovnika) da određenu tražbinu, ne bude li mu o dospijecu ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari, ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti.

**Dokaz: - Dodatak I.**

- *Pokretanje ovršnog postupka*

Budući da se dužnik nije pridržavao uvjeta otplate ugovorenih Ugovorom o kreditu i pripadajućim dodacima, Banka je, postupajući s pažnjom dobrog gospodarstvenika, u svrhu naplate svoje tražbine pokrenula ovršni postupak na Nekretnini na kojoj ima valjano upisano založno pravo.

Prema shvaćanju I. tuženika, tužitelj ne osporava postojanje i visinu tražbine Banke. Ipak, opreza radi, Banka ističe da je ovrha pokrenuta temeljem Ugovora o založnom pravu kao ovršne isprave, a kako bi naplatila osiguranu tražbinu iz Ugovora o kreditu. Vezano za visinu tražbine Banke, člankom 3. Dodatka I. ugovoreno je da se kao dokaz visine i dospijeća tražbine ima uzeti izvod iz poslovnih knjiga Banke, stoga niti visina ne bi trebala biti sporna. Ako bi pak visina bila sporna, I. tuženik predlaže provesti financijsko-knjigovodstveno vještačenje.

Banka je podnijela prijedlog za ovrhu dana 20.07.2022. godine. Pri sastavu prijedloga postupala je s povjerenjem u potpunost i istinitost zemljišnih knjiga te pokrenula ovrhu protiv vlasnika nekretnine opterećene valjano zasnovanim založnim pravom. Jedina osoba protiv koje Banka može pokrenuti ovršni postupak je osoba upisana kao vlasnik u zemljišne knjige. Pokretanje postupka u svrhu naplate dospjele i nenaplaćene tražbine upravo je dužnost Banke, a svako drugačije postupanje bilo bi u suprotnosti s ciljem radi kojeg Banka postoji te bi za sobom povlačilo odgovornost u vidu nanošenja štete.

I. tuženik je, dakle, u dobroj vjeri, postupajući s povjerenjem u zemljišne knjige, poduzeo sve razumne radnje u svrhu naplate svoje tražbine, odnosno u skladu sa zakonskom procedurom pokrenuo ovrhu na Nekretnini na kojoj ima zasnovano valjano založno pravo. Banka nije dužna istraživati izvanknjižno stanje, a bilokakvi manevri ostalih sudionika ovog postupka nikako ne mogu ići na štetu Banke. Kada bi se pasivnosti trećih strana u prijenosu prava vlasništva dala prednost pred mogućnošću provođenja ovrhe na nekretnini na kojoj postoji valjana hipoteka, institut založnog prava izgubio bi svoju osnovnu funkciju dok bi s druge strane bio otvoren velik prostor za raznorazne šikanozne radnje.

**Dokaz: - po potrebi financijsko-knjigovodstveno vještačenje**

5. Slijedom svega navedenog, I. tuženik predlaže Naslovnom sudu odbiti tužiteljevu tužbu kao neosnovanu te obvezati tužitelja naknaditi I. tuženiku prouzročeni parnični trošak.

ZAGREBAČKA BANKA d.d.,  
zastupano po:

Troškovnik:

Sastav odgovora na tužbu 200 EUR

PDV 25% 50 EUR

Ukupno 250 EUR