



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

Odluka je u cijelosti/u dijelu

pravomoćna dana 21.05.2019.

ovršna dana

Zagreb

22.01.2020.

Ovlašteni službenik

Stipanac

Poslovni broj 142 P - 2660/17 - 28



U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Općinski građanski sud u Zagrebu po sucu toga suda Sanji Grgurić Hojski, kao sucu pojedincu u parničnom predmetu prvotuziteljice Dubravke Rogić - Hadžalić iz Zagreba, Fijanova 10 a, OIB: 13085440516 i drugotuzitelja Damira Krajačića iz Zagreba, Fijanova 10 a, OIB: 36983186229, oboje zastupani po punomoćnici Koni Piacun, odvjetnici u Zagrebu protiv prvotuzenika GP GRADING d.o.o., Cernik, Požeška 169 – u stečaju, OIB: 13868937119, zastupanom po stečajnom upravitelju Miji Rončeviću iz Osijeka, Vijenac Ivana Meštrovića 74, a on po punomoćniku Domagoju Miličeviću, odvjetniku u Požegi i drugotuzenika PRIDAL d.o.o., Zagreb, Ljubljanska 15 c – u stečaju, OIB: 42491788150, zastupanom po stečajnom upravitelju Mariji Vujčić Turkulin iz Zagreba, Vrtlarska 3, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, nakon glavne, usmene i javne rasprave, održane i zaključene 19. ožujka 2019. u nazočnosti tužitelja i njihove punomoćnice i u odsutnosti uredno pozvanih tuženika, temeljem čl. 335. st. 4. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 04/08, 84/08, 57/11, 25/13, 28/13 i 89/14, dalje u tekstu: ZPP), 3. svibnja 2019.

presudio je

Proglašava se nedopuštenom ovrha određena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr – 4427/09 od 12. listopada 2009. na nekretninama i to:

- dvosobnom stanu oznake A/2 – 6 u drugom katu kuće 10a – 10b, površine 41,01 m², koje je etažno vlasništvo opisano kao Rbr. 130. etaža: 4101/755745, a nalazi se izgrađeno na nekretnini opisanoj kao kčbr. 1817/19, što su četiri kuće br. 8 – 8A, 10, 10A – 10B i 10C i dvorište, Fijanova, u površini od 5859 m², koja je nekretnina upisana u zk. ul. br. 25133 k.o. Grad Zagreb, broj poduloška 130, kao i
- dvosobnom stanu oznake A/S – 1 u drugom katu kuće 10a – 10b, površine 45,69 m², koje je etažno vlasništvo opisano kao Rbr. 125. etaža: 4569/755745, a nalazi se izgrađeno na nekretnini opisanoj kao kčbr. 1817/19, što su četiri kuće br. 8 – 8A, 10, 10A – 10B i 10C i dvorište, Fijanova, u površini od 5859 m², koja je nekretnina upisana u zk. ul. br. 25133 k.o. Grad Zagreb, broj poduloška 125.

Obrazloženje

Prvotuziteljica Dubravka Rogić - Hadžalić (dalje u tekstu: prvotuziteljica) i drugotuzitelj Damir Krajačić (dalje u tekstu: drugotuzitelj) u tužbi navode da je Trgovački sud u Zagrebu 12. listopada 2009. po prijedlogu prvotuzenika GP Grading d.o.o. (dalje u tekstu: prvotuzenik), kao ovrhovoditelja

protiv drugotuženika Pridal d.o.o. (dalje u tekstu: drugotuženik), kao ovršenika, odredio ovrhu pod poslovnim brojem Ovr - 4427/09 između ostalog i na nekretnini prvotužiteljice i to: dvosobnom stanu oznake A/2 - 6 u drugom katu kuće 10a - 10 b, površine 41,01 m², kao i na nekretnini drugotužitelja i to: dvosobnom stanu oznake A/2 - 1u drugom katu kuće 10a - 10b, površine 45,69 m², a koje se nalaze na nekretnini opisanoj kao kčbr. 1817/19 u naravi četiri kuće br. 8 - 8A, 10, 10A - 10B i 10C i dvorište, Fijanova, u površini od 5859 m², upisanoj u zk. ul. br. 25133 k.o. Grad Zagreb, broj poduloška 125 i 130. Tužitelji su u tom postupku podnijeli prigovore kao treće osobe jer svaki od njih ima pravo koje sprječava ovrhu pa su rješenjima od 5. srpnja 2010. upućeni pokrenuti parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom. Prvotužiteljica je kao kupac s drugotuženikom kao prodavateljem 7. travnja 2003. sklopila ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, a 28. travnja 2003. sklopljen je Aneks 1. tom ugovoru. Isplatila mu je u cijelosti kupoprodajnu cijenu te je dobila tabularnu ispravu, ušla je u posjed stana te je time ugovor o kupoprodaji nekretnine u cijelosti izvršen, a prvotužiteljica je stekla sva prava na predmetnoj nekretnini koja iz tog ugovora i tabularne isprave proizlaze. Drugotužitelj je kao kupac s drugotuženikom kao prodavateljem 14. travnja 2003. sklopio ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine. Isplatio mu je u cijelosti kupoprodajnu cijenu, dobio je tabularnu ispravu, ušao je u posjed predmetnog stana u kojem se nalazi, čime je ugovor o kupoprodaji u cijelosti izvršen, a drugotužitelj je stekao sva prava na predmetnoj nekretnini koja iz tog ugovora i tabularne isprave proizlaze. Tužitelji se iz neznanja nisu upisali u zemljišne knjige kao vlasnici svojih stanova, pogrešno smatrajući da je iz isprava temeljem kojih su na predmetnim stanovima upisane hipoteke u korist Zagrebačke banke d.d. radi osiguranja kredita kojeg su realizirali radi kupnje stana, razvidna činjenica njihovog vlasništva nad predmetnim stanovima. Nakon što su saznali da je na njihovim stanovima zabilježena ovrha, podnijeli su prijedlog za upis prava vlasništva, no isti su odbijeni rješenjima zemljišno knjižnog odjela ovoga suda zbog postojanja zabilježbe ovrhe. Prvotuženik je, kao ovrhovoditelj, protiv drugotuženika, kao ovršenika pokrenuo ovrhu radi naplate iznosa od 769.616,79 kn na pet stanova koji se nalaze u predmetnoj zgradi, a u tih pet stanova obuhvaćeni su i stanovi tužitelja. Prvotuženik je to učinio iako je bio upoznat s činjenicom da su tužitelji u cijelosti isplatili kupoprodajne cijene stanova i ušli u posjed istih. Naime, drugotuženik je bio investitor izgradnje nekretnine u kojoj se nalaze stanovi tužitelja koji su predmet ovrhe, a prvotuženik je bio izvođač radova. Tužitelji su čak bili upućeni od strane drugotuženika da se, kao novi vlasnici stanova, oko poduzimanja svih dodatnih radova i potrebnih popravaka unutar svojih nekretnina obrate direktno prvotuženiku kao izvođaču. Tužitelji su to i učinili te je sve popravke i dodatne radove po njihovim uputama izvršio prvotuženik kao izvođač. Stoga prvotuženiku nije bilo potrebno "istraživati izvanknjižno stanje" jer mu je od 2004. godine poznato ne samo da predmetni stanovi nisu vlasništvo drugotuženika, već je bio upoznat imenom i prezimenom s novim vlasnicima nekretnina. Stoga se prvotuženik ne može pozivati na načelo povjerenja u zemljišne knjige i tvrditi da nema saznanja o činjenici da stanovi koji su predmetom ovrhe već godinama nisu u imovini drugotuženika kao ovršenika. Osim toga, na stanovima tužitelja upisana su založna prava u korist Zagrebačke banke d.d. kao sredstvo osiguranja stambenih kredita koji su tužitelji podigli upravo radi kupnje svakog stana te je prvotuženiku i iz samih zemljišnih knjiga, koje uključuju zbirku isprava, vidljivo da su tužitelji kupili sporne nekretnine. Prvotuženik se nije imao pravo samo djelomično osloniti na stanje u zemljišnoj knjizi kada je znao ili mu barem nije moglo ostati nepoznato da su stanovi prodani. U zbirci isprava pod brojevima pod kojima su upisane hipoteke nalaze se ugovori iz kojih je vidljivo da su upravo tužitelji korisnici kredita, a ne drugotuženik. Slijedom navedenog, kako su nekretnine koje su predmet ovrhe u izvanknjižnom vlasništvu tužitelja, što je dobro poznato tuženicima, predlažu donijeti presudu kojom će se proglasiti nedopuštenom ovrha određena rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr - 4427/09 od 12. listopada 2009. na dvosobnom stanu oznake A/2 - 6 i dvosobnom stanu oznake A/2 - 1, izgrađenim na nekretnini opisanoj kao kčbr.


1817/19 u naravi četiri kuće broj 8 – 8A, 10, 10A – 10B i 10C i dvorište, Fijanova, u površini od 5859 m², koja je upisana u zk. ul. br. 25133 k.o. Grad Zagreb, broj poduloška 125 i 130.

Prvotuženik u odgovoru na tužbu navodi da je istina onako kako proizlazi iz rješenja o ovrsi, odnosno da je sud odredio ovrhu na nekretninama drugotuženika temeljem izvotka iz zemljišne knjige iz kojeg je vidljivo da je isti na tim nekretninama uknjižen kao samovlasnik. Istina je da su tužitelji izjavili prigovor protiv rješenja o ovrsi kao treće osobe te su upućeni pokrenuti parnicu da ovrha na predmetu ovrhe nije dopuštena. Sve do prigovora tužitelja u ovršnom postupku, prvotuženik nije znao niti je morao znati, jer nije ugovorna strana, za kupoprodajne ugovore. Iz navedenih ugovora proizlazi da bi isti od 13. travnja 2004., odnosno od 9. studenoga 2005. raspolagali sa ugovorima podobnim za zemljišno knjižni prienos prava vlasništva, no čudno je i ne može ići na štetu prvotuženika kao ovrhovoditelja činjenica da se isti sve do zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama (16. listopada 2009.) nisu niti pokušali uknjižiti kao vlasnici nekretnina. Naime, vlasništvo na nekretninama stječe se uknjižbom u zemljišnu knjigu. Predmetna nekretnina upisana je u zemljišnim knjigama kao vlasništvo drugotuženika. Kao ovrhovoditelj nije imao obvezu istraživati izvanknjižno stanje, a nije imao saznanja o navodnom izvanknjižnom stanju tužitelja na nekretninama jer je imao isključivo ona saznanja koja su vidljiva iz zemljišne knjige. Imao je saznanja o financijskim teškoćama drugotuženika, a isti je te teškoće rješavao kreditima. Iz izvršenog upisa prava zalog razvidno je da se radi o namjenskom kreditu, a nije navedeno da se radi o stambenom kreditu te da su krediti namijenjeni kupovini stanova. Protivi se tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti i predlaže istog odbiti uz naknadu parničnog troška.

Drugotuženik u odgovoru na tužbu priznaje činjenične navode tužbe tužitelja te potvrđuje da su tužitelji kao kupci kupili stanove opisane u tužbi, da su mu isplatili u cijelosti kupoprodajne cijene stanova, da im je izdao tabularne isprave i da su tužitelji ušli u posjed opisanih stanova. Prvotuženik, kao izvođač radova na navedenim nekretninama s navedenim je od samog početka bio upoznat u cijelosti. Slijedom navedenog, ne osporava vlasništvo tužitelja na opisanim stanovima te kako svojim postupanjem nije uzrokovao pokretanje ovog postupka, protivi se zatraženim troškovima postupka te predlaže odbiti zahtjev tužitelja za naknadu troškova postupka.

Sud je izveo dokaze: izvršen je uvid u rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr – 4427/09 od 5. srpnja 2010. (list 9 i 10 spisa), u ugovor o kupoprodaji od 7. travnja 2003. (list 11 - 15 spisa), u potvrdu od 13. travnja 2004. (list 16 - 17 spisa), u izvod iz poslovnih knjiga (list 18 – 20 spisa), u ugovor o kupoprodaji (list 21 – 24 spisa), u potvrdu od 9. studenoga 2005. (list 25 spisa), u izvotke iz zemljišnih knjiga (list 26 – 29 spisa), u rješenje ovoga suda broj Z – 54703/09 od 14. prosinca 2009. (list 30 – 31 spisa), u rješenje ovoga suda broj Z – 53051/09 od 28. lipnja 2010. (list 32 – 33 spisa), u dopise (list 34 – 35 spisa), izvršen je uvid u izvotke iz rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St – 201/12 od 14. studenoga 2012. (list 148 – 151 spisa), u izvadak iz zemljišne knjige (list 152 – 154 spisa), u ugovore o namjenskom kreditu (list 155 – 163 spisa), u zapisnik o primopredaji (list 177, 179 i 196 spisa), u povijesni izvadak iz sudskog registra (list 180 – 190 spisa), saslušan je svjedok Krunoslav Balunović (list 192 – 193 spisa) te su saslušani prvotužiteljica (list 193 – 194 spisa) i drugotužitelj (list 194 spisa). Drugotuženik se odrekao prava na saslušanje (list 145 spisa), dok zakonski zastupnik prvotuženika, iako uredno pozvan na ročište 19. ožujka 2019. nije pristupio niti je svoj izostanak ispričao pa isti nije niti saslušan (čl. 265. st. 2. ZPP –a). Tužitelji su odustali od prijedloga za saslušanjem preostalih svjedoka (list 195 spisa).

Rješenjem poslovni broj P – 6099/2010 od 29. kolovoza 2012. Trgovački sud u Zagrebu oglosio se stvarno nenadležnim za postupanje po tužbi tužitelja te je po pravomoćnosti predmet ustupio ovom sudu.



Rješenjem ovoga suda poslovni broj P – 6673/12 – 10 od 22. travnja 2013. utvrđen je prekid postupka u ovom predmetu jer je nad drugotuženikom otvoren stečajni postupak te je pozvan stečajni upravitelj drugotuženika Marija Vujčić Turkulin preuzeti postupak.

Rješenjem ovoga suda poslovni broj P – 6673/12 - 17 od 1. veljače 2016. utvrđen je prekid postupka u ovom predmetu jer je nad prvotuženikom otvoren stečajni postupak te je pozvan stečajni upravitelj prvotuženika Tadija Akalović preuzeti postupak.

Rješenjem ovoga suda poslovni broj P – 6673/12 – 19 od 22. veljače 2017. nastavljen je postupak u ovom predmetu sa prvotuženikom i drugotuženikom u stečaju.

Sud je donio odluku temeljem savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupno provedenog postupka, sukladno čl. 8. ZPP - a.

Predmet spora je zahtjev tužitelja za proglašenjem nedopuštenom ovrhe određene rješenjem o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr – 4427/09 od 12. listopada 2009. na dvosobnom stanu oznake A/2 – 6 i dvosobnom stanku oznake A/2 – 1, na kčbr. 1817/19, upisane u zk. ul. br. 25133 k.o. Grad Zagreb, poduložak 130 i 125 jer, prema tvrdnji tužitelja, navedene nekretnine nisu vlasništvo drugotuženika, iako je isti upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama, već su iste vlasništvo tužitelja, a što je prvotuženiku bilo poznato, odnosno nije mu moglo ostati nepoznato u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu.

Među strankama nije sporno da su tužitelji rješenjima Trgovačkog suda u Zagrebu od 5. srpnja 2010. upućeni pokrenuti parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom, a što u konačnici proizlazi iz dostavljenih rješenja.

Iz ugovora o kupoprodaji od 7. travnja 2003. proizlazi da su istog sklopili drugotuženik, kao prodavatelj i prvotužiteljica kao kupac, stana oznake A/2 – 6 u stambenoj zgradi na kčbr. 1817/19, upisanoj u zk. ul. br. 25133 k.o. Grad Zagreb. Iz navedenog ugovora razvidno je da zgrada nije bila dovršena u trenutku sklapanja ugovora te se prodavatelj obvezao istu dovršiti do 15. rujna 2003. Potpis zakonskog zastupnika drugotuženika ovjeren je kod javnog bilježnika 8. travnja 2003. pod brojem OV – 3668/2003.

Iz potvrde od 13. travnja 2004. razvidno je da je drugotuženik potvrdio da je prvotužiteljica u cijelosti izmirila kupoprodajnu cijenu po ugovoru od 7. travnja 2003. za predmetni stan te joj na temelju toga izdaje tabularnu ispravu.

Iz izvoda iz poslovnih knjiga razvidno je da prvotužiteljica od 25. studenoga 2005. do 25. rujna 2010. uredno podmiruje mjesečnu obvezu na ime zajedničke pričuve za predmetni stan.

Iz ugovora o kupoprodaji od 14. travnja 2003. proizlazi da su istog sklopili drugotuženik, kao prodavatelj i drugotužitelj kao kupac, stana oznake A/2 – 1 u stambenoj zgradi na kčbr. 1817/19, upisanoj u zk. ul. br. 25133 k.o. Grad Zagreb. Iz navedenog ugovora razvidno je da zgrada nije bila dovršena u trenutku sklapanja ugovora te se prodavatelj obvezao istu dovršiti do 15. rujna 2003. Potpis zakonskog zastupnika drugotuženika ovjeren je kod javnog bilježnika 15. travnja 2003. pod brojem OV – 4050/2003.

Iz potvrde od 9. studenoga 2005. razvidno je da je drugotuženik potvrdio da je drugotužitelj u cijelosti izmirio kupoprodajnu cijenu po ugovoru od 14. travnja 2003. za predmetni stan te mu na temelju toga izdaje tabularnu ispravu.

Iz dostavljenih izvadaka iz zemljišne knjige, poduložak 130 i 125 razvidno je da je kao vlasnik predmetnih stanova upisan drugotuženik te je 16. rujna 2009. zabilježena ovrha pod brojem Z - 51451/09 temeljem rješenja o ovrši Trgovačkog suda u Zagrebu broj Ovr - 4427/09 od 12. listopada 2009., a pod brojem Z - 53051/09, odnosno Z - 54703/09 zabilježeni su odbijeni prijedlozi tužitelja radi uknjižbe prava vlasništva. Isto je razvidno i iz dostavljenih rješenja ovoga suda (list 30 - 33 spisa). Također je razvidno da je pod brojem Z - 11676/03 uknjiženo pravo zaloge na predmetnim nekretninama temeljem ugovora o namjenskom kreditu radi osiguranja tražbine u iznosu od 50.000,00 € za korist Zagrebačke banke, te pod brojem Z - 11900/03 također za korist Zagrebačke banke radi osiguranja tražbine u iznosu od 45.000,000 €.

Iz dopisa od 23. listopada 2009. upućenih tužiteljima razvidno je da drugotuženik po punomoćniku Žarku Brkiću istima obavještava tužitelje kao kupce predmetnih stanova da je pokrenuta ovrha na istima jer se nisu uknjižili kao vlasnici premda su s drugotuženikom sklopili ugovore o kupoprodaji, isplatili kupoprodajnu cijenu te im je izdana tabularna isprava.

Iz dostavljenih ugovora o namjenskom kreditu (list 155 - 163 spisa) razvidno je da su iste sklopili tužitelji kao korisnici kredita sa Zagrebačkom bankom d.d., kao kreditorom za kupnju stana od drugotuženika te je temeljem istih uknjiženo pravo zaloge na predmetnim stanovima u zemljišnim knjigama pod brojem Z - 11676/03 i Z - 11900/03.

Iz zapisnika o primopredaji razvidno je da su tužiteljima predmetni stanovi predani u posjed 19. srpnja 2004. te je na istima i potpis nekadašnjeg zaposlenika prvotuženika Krunoslava Balunovića.

Iz iskaza svjedoka Krunoslava Balunovića proizlazi da je bio voditelj gradilišta na nekretnini u Zagrebu, u Fijanovoj, a koja se gradila u razdoblju od 2002. godine do 2004. godine, kao zaposlenik GP Gradinga d.o.o. Investitor te nekretnine bilo je trgovačko društvo Pridal d.o.o. Poznat mu je drugotužitelj, zna da ga je negdje vidio, no ne može se sjetiti gdje. Što se tiče stanova u Fijanovoj, poznato mu je da su stanovi bili prodavani u fazi izgradnje te da je većina stanova prodana. Kao voditelj gradilišta kontaktirao je sa kupcima koje mu je uputio investitor, a radi eventualnih izmjena na stanovima. Na gradilištu je bio i predstavnik investitora, zna da su ga zvali Đidi. Bio je na primopredaji svih stanova. Primopredaja se odvijala u nekoliko dana. Na primopredaji stanova bio je on, kao voditelj gradilišta, predstavnik investitora te su bili i tadašnji, odnosno potencijalni kupci. Sjeća se da je bilo 100 stanova, a zasigurno je bilo oko dvjestotinjak kupaca koji su se pojavljivali u fazi izgradnje. Sjeća se da su znali i raditi preinake u stanovima po želji predstavljenog kupca, a kasnije se ispostavilo da on više nije kupac i tada bi se pojavio netko drugi. Nakon što su mu predloženi zapisnici o primopredaji u odnosu na tužitelje, naveo je da su to zapisnici o primopredaji kojim je ustvari predavao stanove prema investitoru, a ako bi stanovi bili prodani, tada su bili i kupci na primopredaji. Na dnu zapisnika o primopredaji prepoznaje svoj potpis. Ovakve zapisnike o primopredaji napravili su u odnosu na sve stanove te tamo gdje nije bilo kupaca, stanovi su predani investitoru, a kasnije bi on, ako bi postojao kupac, vjerojatno takve zapisnike napravio i s kupcem.

Iz iskaza prvotužiteljice proizlazi je 2003. godine sklopila ugovor o kupoprodaji preko ZANE nekretnine preko koje je i pronašla ovu nekretninu. Sve papire vezane uz tu kupoprodaju donosila je u

ZANE nekretnine, s njima je o svemu i razgovarala te je smatrala da ZANE nekretnine u tom poslu obavljaju sve za klijente. Ekonomistica je i nije u tom dijelu razmišljala o zemljišnoknjižnom stanju. 19. srpnja 2004. imali su primopredaju stanova ispred zgrade u Fijanovoj. Bio je postavljen jedan improvizirani stol te su bili nazočni predstavnik Pridala, gospodin Balunović i kupci. Potpisivali su zapisnike o primopredaji stanova, a kako su prije toga pregledali stanove, tako su prilikom potpisivanja zapisnika navodili nedostatke koji su postojali na stanovima. Uočila je nedostatke na pločicama, parketu te u kuhinji na pločicama. Od prije su poznavali gospodina Balunovića, a tamo su bili i radnici izvođača kojima su ostavili ključeve stanova kako bi oni popravili nedostatke koje su prilikom primopredaje navodili. Kako je čitava kupoprodaja išla putem ZANE nekretnine, očekivala je da će ZANE nekretnine sve obaviti, jer je za kupnju tog stana uzela kredit na 30 godina te je dobila i tabularnu izjavu Pridala. Tijekom 2009. godine dobila je obavijest odvjetnika Pridala da je tvrtka Grading pokrenula ovrhu na 5 - 6 stanova i da je jedan od tih stanova i njezin. Obratila se tada banci i pitala ih vezano uz to, a oni su joj rekli da su oni obavili sve poslove koji se tiču banke, a da ovo ostalo nije vezano za njih. Angažirala je potom odvjetnika. Kontaktirala je Pridal i oni nisu ništa sporili u odnosu na njezin stan jer su je o tome i obavijestili. Kontaktirala je i tadašnjeg direktora GP Gradinga i pitala ga kako su to mogli napraviti, rekla im je da su znali da su svi stanovi prodani, da su ulazili u te stanove, da su radili pločice, a on je odgovorio da njega to nije briga. Misli da je postojala greška i kod ZANE nekretnine, jer ij je ona trebala upozoriti na sve pravne radnje koje trebaju napraviti, no oni su napravili samo ono što se ticalo banke. Nakon saznanja da je pokrenuta ovrha podnosila je u zemljišne knjige prijedlog za upis vlasništva, no ti prijedlozi su bili odbijeni jer je bila zabilježena ovrha. Prijedloge za upis sigurno je podnosila 5 puta, no svaki put su bili odbijeni. Prijedlog za upis svojeg vlasništva nije podnosila prije pokretanja ovrhe, odnosno kada je nekretninu kupila jer je mislila da će ZANE nekretnine sve napraviti što treba s obzirom da je stan kupljen na kredit s otplatom na 30 godina, a tada nije imala pravnih znanja i nije znala da treba podnositi prijedlog za upis.

Iz iskaza drugotužitelja proizlazi da je vidio u novinama oglas ZANE nekretnine da se prodaju stanovi u Fijanovoj i obratio se ZANE nekretninama jer je bio zainteresiran za kupnju stana. 29. studenog 2002. potpisao je predugovor, kao kupac, a istog je potpisao i Pridal te je jedan primjerak predugovora ostao ZANE nekretninama. Kupoprodajnu cijenu je isplatio dio u gotovini i to je uplatio ZANE nekretninama, a ostatak kupoprodajne cijene trebao je biti plaćen kreditom po sklapanju ugovora o kupoprodaji. U Pridalu su mu rekli da sve svoje želje vezano uz preinake stana može iskazati u njihovom arhitektonskom studiju Arhid te je tamo dogovorio preinake. Vezano uz te preinake kontaktirao je sa gospodinom Balunovićem koji je bio voditelj gradilišta od strane izvođača radova GP Gradinga. Sklopio je kasnije i ugovor o kupoprodaji predmetnog stana u prostorijama ZANE nekretnine. Nakon sklapanja ugovora o kupoprodaji, dobio je porezno rješenje te je platio porez na promet nekretnina, a platio je i kupoprodajnu cijenu. U poreznom rješenju je pisano da je stekao vlasništvo predmetnog stana od prodavatelja Pridala, a on, s obzirom da nije pravnik, mislio je da će postati stvarni vlasnik tog stana kad otplati kredit ZANE nekretninama i zbog toga u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji nije podnosio prijedlog za upis prava vlasništva. Bila je primopredaja stana na kojoj je bio i gospodin Balunović. Njegova supruga je tada prigovorila određenim nedostacima u stanu, a upravo je gospodin Balunović, kao predstavnik izvođača trebao popraviti te nedostatke. Kasnije su dobili obavijest od Pridala da je pokrenuta ovrha nad stanom i da brzo riješe papire. Kontaktirao je tada odvjetnicu i pokrenut je postupak. Nakon pokretanja postupka ovrhe pokušao je upisati vlasništvo na stanu, no to više nije bilo moguće upravo zbog zabilježbe ovrhe.

Iskaz svjedoka Balunovića cijenjen je u cijelosti istinitim te je prihvaćen jer je iskazivao jasno, logično i životno uvjerljivo. Njegov iskaz podudaran je iskazu tužitelja i zapisniku o primopredaji. I

iskazi tužitelja cijenjeni su istinitim jer su isti međusobno suglasni te suglasni iskazu svjedoka Balunovića kao i sukladni dostavljenoj dokumentaciji – ugovorima o kupoprodaji, ugovorima o namjenskim kreditima, dopisu punomoćnika drugotuženika, zapisnicima o primopredaji te rješenjima o odbijanju njihovog prijedloga za upis prava vlasništva zbog ranije zabilježene ovrhe prvotuženika, ako

Na temelju izvedenih dokaza, ocjenom istih u smislu čl. 8. ZPP –a, utvrđeno je:

- da su tužitelji upućeni pokrenuti ovu parnicu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom na stanovima za koje tvrde da su njihovi vlasnici,
- da je na predmetnim stanovima kao vlasnik u zemljišnim knjigama upisan drugotuženik
- da su tužitelji s drugotuženikom sklopili kupoprodajne ugovore 7. odnosno 14. travnja 2003. na kojima je ovjeren potpis ovlaštene osobe drugotuženika, da su isplatili kupoprodajnu cijenu o čemu im je drugotuženik izdao potvrdu te im je isti izdao tabularnu ispravu i predao u posjed predmetne stanove u čijem se posjedu i danas nalaze,
- da drugotuženik ne spori pravo vlasništva na predmetnim stanovima tužiteljima jer im je navedene stanove prodao kao investitor, isti su mu isplatili kupoprodajnu cijenu te su im stanovi predani u posjed,
- da je prvotuženik bio izvođač radova na zgradi u kojoj se nalaze predmetni stanovi, a drugotuženik je bio investitor i vlasnik nekretnine.

Sporno je između tužitelja i prvotuženika imaju li tužitelji pravo koje sprječava ovrhu na predmetnim stanovima u smislu čl. 55. i 56. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05 i 67/08, dalje u tekstu: OZ).

Člankom 79. st. 1. OZ propisano je da će sud po službenoj dužnosti zatražiti da se u zemljišnoj knjizi upiše zabilježba ovrhe čim se donese rješenje o ovrsi. Tom zabilježbom ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine (st.2.).

Da bi ovrhovoditelj stekao pravo svoju tražbinu namiriti iz nekretnine na kojoj je određena ovrha, nužno je da na toj nekretnini nije došlo do promjene prava vlasništva prije nego što je došlo do zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama.

U konkretnom slučaju Trgovački sud u Zagrebu rješenje o ovrsi donio je 12. listopada 2009., dok je drugotuženik s tužiteljima sklopio ugovore o kupoprodaji 7., odnosno 14. travnja 2003. te im je predmetne stanove, po isplati kupoprodajne cijene, predao u posjed 19. srpnja 2004.

Prema čl. 166. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", broj 96/91, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 - pročišćeni tekst, dalje u tekstu: ZV) onaj tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način svog stjecanja stvari, smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnijevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnoga temelja ili na slabijem pravnom temelju.

U konkretnom slučaju tužitelji su dokazali da su istiniti, zakoniti i poštjeni posjednici predmetnih stanova na kojima je određena ovrha u korist prvotuženika, a protiv drugotuženika koji je samo formalni vlasnik istih.

Tužitelji su dokazali i da je prvotuženik, kao ovrhovoditelj bio nesavjestan i nepošten, odnosno da je zloupotrijebio svoja prava u odnosu na tužitelje kao predmnijevane vlasnike predmetnih stanova (tako i Građanski odjel Vrhovnog suda Republike Hrvatske u pravnom shvaćanju od 22. veljače 2018. broj Su – IV - 4/18 - 4).

Naime, iz dokaznog postupka jasno proizlazi da je prvotuženik kao izvođač radova, odnosno graditelj predmetne nekretnine imao saznanja da je drugotuženik predmetne stanove prodao tužiteljima još 2003. godine, kao i da su im isti stanovi predani u posjed 2004. godine. Ove činjenice istom nisu mogle ostati nepoznate jer je upravo njegov zaposlenik Krunoslav Balunović, kao voditelj gradilišta bio zadužen za kontakt s kupcima te je isti i supotpisao zapisnik o primopredaji stanova tužiteljima. Upravo ovaj svjedok potvrđuje da su zapisnike o primopredaji potpisivali i kupci u odnosu na stanove koje je do trenutka primopredaje investitor, odnosno drugotuženik prodao. Iz dostavljenih zapisnika o primopredaji razvidno je da su 19. srpnja 2014. upravo tužitelji kao kupci preuzeli predmetne stanove.

Nadalje, prvotuženiku nije moglo ostati nepoznato da je drugotuženik samo formalni vlasnik predmetnih stanova i iz razloga što je u zemljišnim knjigama upisano i pravo zalogu u korist Zagrebačke banke d.d. temeljem namjenskog kredita. Prvotuženik je, da je bio savjestan i pošten, uvidom u zbirku isprava, koja je sastavni dio zemljišne knjige u smislu čl. 14. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine", broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13 i 108/17, dalje u tekstu: ZZK), mogao i morao vidjeti da je predmetni kredit isplaćen upravo tužiteljima za kupnju predmetnih stanova, a ne drugotuženiku zbog njegovih financijskih teškoća.

Na temelju činjenice da je prvotuženik imao saznanje da su predmetni stanovi još 19. srpnja 2004. predani tužiteljima, jer su isti sklopili valjani pravni posao – kupoprodaju s drugotuženikom, kao i činjenice upisa zalogu temeljem kredita odobrenog im za kupnju predmetnih stanova, ovaj sud utvrđuje da su tužitelji dokazali da prvotuženik u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu nije bio savjestan niti pošten, te da je zloupotrijebio svoja prava koja mu daje Ovršni zakon u odnosu na tužitelje kao predmnijevane vlasnike predmetnih stanova jer je imao jasna saznanja da su upravo oni predmnijevani vlasnici predmetnih stanova te da je drugotuženik samo formalno upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama.

Slijedom navedenog, provođenjem ovrhe protiv drugotuženika koji je samo formalni vlasnik predmetnih stanova, zadire se u pravo na mirno uživanje dobara tužitelja kao trećih osoba pa isti sukladno odredbi čl. 1. Protokola 1. uz Europsku konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda ("Narodne novine", - Međunarodni ugovori – 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/06, 1/06 i 2/10) imaju pravo na zaštitu svog prava protiv prvotuženika, kao ovrhovoditelja i drugotuženika kao ovršenika i formalno upisanog vlasnika sporne nekretnine.

Tužitelji su tijekom postupka dokazali da su predmetne stanove stekli na valjanoj pravnoj osnovi prije nego što je ovršni postupak pokrenut i izvršena zabilježba ovrhe u zemljišnoj knjizi, pa isti kao predmnijevani vlasnici u smislu čl. 166. ZV, imaju pravo koje sprječava ovrhu na nekretnini određenoj rješenjem o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj Ovr – 4427/09 od 12. listopada 2009. i to na dvosobnom stanu oznake A/2 – 6 i dvosobnom stanku oznake A/2 – 1, na kčbr. 1817/19, upisane u zk. ul. br. 25133 k.o. Grad Zagreb, poduložak 130 i 125, u smislu čl. 55. i 56. OZ te je usvojen tužbeni zahtjev kao u izreci (tako i VSRH u Revt – 267/13, Revt – 219/13 i Rev – 621/05).

Tužitelji trošak nisu potraživali, a tuženici nemaju pravo na naknadu troška jer u sporu nisu uspjeli (čl. 154. i čl. 155. ZPP -a.).

Slijedom navedenoga odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu 3. svibnja 2019.

Sudac:

Sanja Grgurić Hojski

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude dopuštena je žalba županijskom sudu. Žalba se podnosi ovom sudu, u 4 primjerka, u roku od 15 dana od dana primitka prijepisa ove presude.

Dna:

- tužiteljima po pun.
- prvotuzeniku po stečajnom upravitelju Miji Rončeviću i odv. Domagoju Miličeviću, odv. u Požegi
- drugotuzeniku po stečajnom upravitelju Mariji Vujčić Turkulin

Rj.

- rj. za s.p. na presudu tužiteljima po pun.
- presuda nepravomoćna
- vidi upisnik "P"
- kal. 30 dana

Zgb. 03.05.2019.

Sudac:

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU

SUDSKA PISARNICA

Potvrđuje se da je preslika PRESUDE 03.05.19.
7 stranica, vjerna izvorniku/preslici uvezanoj
u spis posl. br. P-2660/17

U Zagrebu, 22.01.2020.

