



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 7 P-116/2022-15

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

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu Mariji Levanić-Škerbić, u pravnoj stvari tužitelja VENTILACIJSKI SISTEMI MIKEC d.o.o. Goričan, Vrtna 24, OIB: 16277651179, kojeg zastupa punomoćnik Ivan Ivković, odvjetnik u Čakovcu, protiv prvo tuženika PARTNER BANKA d.d. Zagreb, Vončinina 2, OIB: 71221608291 kojeg zastupa punomoćnica Ivana Binički Ložnjak, odvjetnica iz Zagreba i drugo tuženika STANOING d.o.o. Varaždin, Juraja Habdelića 4, OIB: 21611439134, kojeg zastupa punomoćnik Goran Ficko, odvjetnik u Varaždinu, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom (vps: 101.465,16 eura / 764.489,28 kn¹), nakon zaključene glavne rasprave na ročištu 19. travnja 2023. u prisutnosti punomoćnika tužitelja, te punomoćnika drugo tuženika Gorana Ficka, odvjetnika u Varaždinu, a u odsutnosti prvo tuženika, na ročištu za objavu i uručenje presude 2. lipnja 2023.,

p r e s u d i o j e

- I. Proglašava se nedopuštenom ovrha na suvlasničkim dijelovima nekretnina drugo tuženika Stanoing d.o.o. Varaždin, Juraja Habdelića 4, OIB: 21611439134, određena rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-1110/2012-6 od 17. listopada 2012. i to na:

- 34. etaža: 8770/372510 dijela – kčbr 14534/2 Šibenska ul. 11,9 sa 3775 m², stambena zgrada 840 m², dvorište 2935 m², ukupno 3775 m², neodvojivo povezana sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine – etaža 34 u naravi – 4-sobni stan na 1. katu, ulaz A, a koji se sastoji od: hodnik od 10,40 m², WC 1,80 m², izba 1,50 m², kuhinja 5,60 m², boravak i blagovanje 16,60 m², spavaća soba 10,30 m², spavaća soba 16,10 m², spavaća soba 12,80 m², kupaona 5,10 m², hodnik 2,90 m², balkon 2,10 m², balkon 2,50 m², ukupne površine 87,70 m², upisana u z.k. ul. 14353 k.o. Varaždin,

(ranije 34. etaža: 8770/372510 dijela kčbr 9375/3 Jalkovečka ul. 106A i 106 B 3783 m², stambena zgrada 840 m², dvorište 2943 m², ukupno 3783 m², neodvojivo povezana sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine etaža 34, u naravi 4-sobni stan na I. katu, ulaz A, koji se sastoji od: hodnik 10,40 m², WC 1,80 m², izba 1,50 m², kuhinja 5,60 m², boravak i blagovanje 16,60 m², spavaća soba 10,30 m², spavaća soba 16,10 m², spavaća soba 12,80 m², kupaona 5,10 m², hodnik 2,9 m², balkon 2,10 m², ukupne površine 87,70 m², upisana u poduložak 34 z.k. ul. 14862 k.o. Varaždin (u osnivanju), te

- 67. etaža: 2090/372510 dijela – kčbr 14534/2 Šibenska ul. 11,9 9 sa 3775 m2, stambena zgrada 840 m2, dvorište 2935 m2 ukupno 3775 m2, neodvojivo povezana sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine – etaža 67 u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od garažno mjesto br. 3 ukupne površine 20,90 m2, upisana u z.k. ul. 14353 k.o. Varaždin,

(ranije 67. etaža: 2090/372510 dijela kčbr 9375/3 Jalkovečka ul. 106 A i 106 B 3783 m2, stambena zgrada 840 m2, dvorište 2943 m2, ukupno 3783 m2, neodvojivo povezana sa vlasništvom posebnog dijela nekretnine etaža 67 u naravi garaža u prizemlju, a koja se sastoji od garažno mjesto br 3 sa 20,90 m2 ukupno površine 20,90 m2, upisana u poduložak 67 z.k. ul. 14862 k.o. Varaždin (u osnivanju).

- II. Nalaže se tuženicama solidarno nadoknaditi tužitelju troškove ovog parničnog postupka u iznosu od 8.303,05 eura / 62.559,33 kuna¹, u roku od 15 dana, dok se za iznos od 2.026,92 eura / 15.543,07 kuna¹ zahtjev tužitelja za naknadom parničnog troška odbija kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj je ovome sudu protiv prvo i drugo tuženika podnio tužbu radi proglašenja nedopuštenom ovrhe određene rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-1110/2012-6 od 17. listopada 2012.

2. U tužbi se navodi da je rješenjem Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-735/12-565 od 27. rujna 2022. tužitelj upućen na parnicu protiv ovrhovoditelja PARTNER BANKE d.d. Zagreb, ovdje prvo tuženika i ovršenika STANOING d.o.o. Varaždin, ovdje drugo tuženika, radi proglašenja nedopuštenom ovrhe na nekretninama navedenima u izreci ove presude. Opisane nekretnine (stan i garaža) nisu vlasništvo ovdje drugo tuženika, već tužitelja. Vlasništvo navedenih nekretnina tužitelj je stekao na temelju kupoprodajnog ugovora broj 50/11 zaključenog s drugo tuženikom 5. rujna 2011. za ugovorenu kupovninu od 764.489,28 kn. Tužitelj je drugo tuženiku isplatio cjelokupni iznos kupovnine, te se nalazi u posjedu kupljenih nekretnina i to od dana zaključenja kupoprodajnog ugovora. Stoga predlaže da sud usvoji tužbeni zahtjev kojim će oglasiti nedopuštenom navedenu ovrhu.

2.1. Tužitelj se poziva na pravomoćnu presudu ovog suda poslovni broj P-211/2017-28 od 21. svibnja 2019., kojim je sud usvojio tužbeni zahtjev tužitelja i proglasio nedopuštenom ovrhu određenu rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-735/2012. od 1. lipnja 2012., a koji postupak se vodio između istih parničnih stranaka, radi proglašenja nedopuštenosti ovrhe iz istih razloga kao u ovome predmetu.

3. U odgovoru na tužbu prvo tuženik prije svega ističe kako tužitelj nije mogao podnijeti prigovor treće osobe niti biti upućen u parnicu iz ovršnog postupka posl. broj Ovr-735/12, jer u ovršnom postupku posl. broj Ovr-735/12 sud ne može

odlučivati o pitanjima dopuštenosti rješenja o ovrsi donesenog u sasvim drugom ovršnom postupku broj Ovr-1110/12.

3.1. Nadalje prvo tuženik osporava tužbeni zahtjev u cijelosti pozivajući se na odredbu čl. 119. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojim je propisano da se vlasništvo nekretnine stječe upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi, pa da s obzirom na činjenicu da tužitelj nije proveo uknjižbu prava vlasništva na svoje ime ne može se smatrati punopravnim i valjanim vlasnikom predmetnih nekretnina. Prvo tuženik smatra da odlučna činjenica ovog postupka nije pitanje je li tužitelj stekao pravo vlasništva u smislu čl. 166. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nego je odlučno utvrditi savjesnost ovrhovoditelja u vrijeme pokretanja ovršnog postupka, povezano s načelom zaštite povjerenja u zemljišne knjige, kao i savjesnost ostalih sudionika. U vrijeme podnošenja prijedloga za ovrhu odnosno donošenja rješenja o ovrsi i zabilježbi ovrhe u zemljišne knjige, predmetne nekretnine bile su upisane kao vlasništvo ovršenika Stanoing d.o.o. te nije postojala nikakva zabilježba, predbilježba ili kakav drugi upis koji bi upućivao da treća osoba polaže pravo na predmetnim nekretninama. Izvaci iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava pa se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava pravo stanje nekretnine, stoga tuženik nije bio dužan istraživati izvanknjižno stanje. Ako bi tome bilo tako, to bi onda bila vrlo opasna praksa koja bi narušila načelo zaštite povjerenja u zemljišne knjige i dovodila bi do mnogih zloupotreba. Prema tome, prvo tuženik kao ovrhovoditelj je postupao u dobroj vjeri i nije znao da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od onog izvanknjižnog niti je postupao na bilo koji način nepošteno, nesavjesno ili na način da je zloupotrijebio svoje pravo. Temeljem odredbe čl. 297. ZV-a tuženik kao ovrhovoditelj odnosno založni vjerovnik ima pravo i ovlaštenje da tražbinu, ne bude li mu ispunjena o dospijeću, namiri iz vrijednosti zaloga ma čiji on bio. Slijedom navedenog prvo tuženik smatra da osnovano u ovršnom postupku traži provedbu ovrhe na predmetnim nekretninama. S druge strane, tužitelj je imao mogućnost zaštititi svoje pravo vlasništva jer je o njegovoj inicijativi ovisila uknjižba prava vlasništva u zemljišnim knjigama i tu je uknjižbu mogao zatražiti prije pokretanja ovršnog postupka, a osim toga, tužitelj je kupoprodajni ugovor zaključio s 2. tuženikom nakon zasnivanja založnog prava u korist 1. tuženika, tako da je tužitelj u trenutku zaključenja ugovora znao da na predmetnim nekretninama postoji založno pravo i koje su posljedice takvog tereta. Sve navedeno govori o nesavjesnom i nemarnom postupanju tužitelja što sada nikako ne može teretiti ovrhovoditelja i biti razlog da njegova ovrha nije dopuštena. U odnosu na tvrdnju tužitelja da se nalazi u zakonitom, istinitom i poštenom posjedu nekretnine u smislu odredbe čl. 166. ZV-a, ističe se da posjed nekretnine ne sprječava ovrhu budući da faktični odnos prema nekretnini nije i ne bi trebao biti od utjecaja na odluku o dopuštenosti ovrhe.

4. Drugo tuženik u odgovoru na tužbu navodi da je točno da je s tužiteljem zaključio Ugovor o kupoprodaji nekretnine 50/11 od dana 05. rujna 2011., no da se ne može očitovati zbog kojeg razloga tužitelju nije predana tabularna isprava podobna za upis prava vlasništva. Ističe da je dana 27. kolovoza 2014. otvoren postupak predstečajne nagodbe nad tuženikom tijekom kojeg postupka tužitelj nije prijavio nikakvu tražbinu niti izlučno pravo, niti je vjerovnik predstečajne nagodbe društva Stanoing d.o.o. Stoga se tuženik, za sada, protivi tužbenom zahtjevu tužitelja.

5. Tužitelj se na odgovore na tužbu prvo i drugo tuženika očitovao u podnescima od 27. veljače 2023. (str. 68-70 spisa te 85-86 spisa). Tužitelj osporava navode prvo tuženika da je postupao u dobroj vjeri i da nije znao da se zemljišnoknjižno stanje razlikuje od onog izvanknjižnog, već tvrdi da je upravo suprotno, jer da se prvo tuženik niti kod zaključenja ugovora o kreditu, niti kod zaključenja sporazuma o osiguranju tražbine s drugo tuženikom Stanoing d.o.o., niti kod pokretanja i vođenja ovršnog postupka radi naplate svoje tražbine nije ponašao sukladno načelu savjesnosti i poštenja, a niti u dobroj vjeri, već je cijelo vrijeme zlorabio svoj dominantni položaj u poslovnim odnosima s drugo tuženikom Stanoing d.o.o. koji je zbog opće poznate svjetske gospodarske krize 2007. došao u tešku poslovnu situaciju.

5.1. Tužitelj tvrdi da se nesavjesnost drugo tuženika Stanoing d.o.o. sastojala u tome što nakon zaključenja kupoprodajnog ugovora s tužiteljem, isplatom kupoprodajne cijene i prodajom posjeda tužitelja nije poduzeo radnje da se zaključeni pravni posao provede u zemljišnim knjigama, a niti je tijekom ovršnog postupka poduzimao bilo kakve pravne radnje kojima bi zaštitio svoja prava i prava svojih vjerovnika u odnosu na zlouporabu prava od strane prvo tuženika. S druge strane, tužitelj je kao izvođač radova ventilacijskih i klimatizacijskih uređaja na gotovo svim stanovima i poslovnim prostorima, u dobroj vjeri zaključio kupoprodajni ugovor s drugo tuženikom Stanoing d.o.o., isplatio drugo tuženiku ugovorenu cijenu, stupio u posjed kupljenog stana i garaže, vjerujući obećanju drugo tuženika da će kupoprodajni ugovor uredno provesti u zemljišnim knjigama, tako da nema niti govora o tome da je na strani tužitelja kao treće strane u postupku, bilo bilo kakvog nesavjesnog ili nepoštenog postupanja.

6. Predmet spora u ovoj parnici je (ne)dopustivost ovrhe koja se kod Općinskog suda u Varaždinu vodi pod brojem Ovr-1110/2012, između ovdje prvo tuženika Partner banke d.d. Zagreb, kao ovrhovoditelja i ovdje drugo tuženika Stanoing d.o.o. Varaždin, kao prvo ovršenika, na nekretninama поближе navedenim u izreci.

7. Tijekom postupka provedeni su dokazi uvidom u dokumentaciju u spisu i to rješenje OS Varaždin broj Ovr-735/12-565 od 27. rujna 2022. (stranica 6-11), kupoprodajni ugovor br. 50/11 (str. 12-14), kompenzacija (str. 16), račun (str. 17), prijedlog za ovrhu i rješenje o ovrsi broj Ovr-1110/12-6 od 17. listopada 2012. (str. 25-43), zaključak OS u Varaždinu br. Ovr-1110/12-64 od 29. siječnja 2016. (str. 45-52), spis ovog suda broj P-211/2017, kao i spis Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-735/12.

7.1. Osim toga tužitelj je predložio još i provođenje dokaza vještačenjem po vještaku financijsko-knjigovodstvene struke na okolnost utvrđivanja visine tražbine prvo tuženika s obzirom na dopuštenost visine obračunate kamate i bankovnih naknada, te s obzirom na plaćanja od strane sva tri dužnika (drugo tuženika Stanoing d.o.o., Zakmardy d.o.o. i Stanoing-nekretnine d.o.o.), te vještačenje po vještaku graditeljske struke na okolnost utvrđivanja koje su sve nekretnine dane u zalog za osiguranje kredita uzimajući u obzir sva tri dužnika, procjenu njihove vrijednosti u trenutku davanja nekretnina u zalog, te procjenu njihov tržišne vrijednosti u trenutku prodaje, odnosno procjenu sadašnje vrijednosti predmetnih nekretnina.

7.2. Sud ove dokazne prijedloge nije usvojio budući da činjenice koje tužitelj želi dokazati predloženim vještačenjima nisu odlučne za ishod ovoga spora. Prigovori tužitelja koji se odnose na visinu novčane tražbine prvo tuženika radi naplate koje je određena ovrha, te koji se odnose na vrijednost predmetnih (ili svih) nekretnina koje su obuhvaćene ovrhom nisu izlučni prigovori treće osobe u smislu čl. 55. st. 1. OZ-a, već se zapravo radi o žalbenim razlozima iz čl. 46. OZ-a koje može isticati samo ovršenik protiv rješenja o ovrsi, a ne i treća osoba u prigovoru iz čl. 55. st. 1. OZ-a, odnosno ovdje tužitelj u postupku koji se vodi radi utvrđenja ovrhe nedopuštenom.

8. U konkretnom slučaju je osnovno odlučno pitanje ima li tužitelj pravo koje bi sprječavalo ovrhu koja se na predmetnim nekretninama vodi kod Općinskog suda u Varaždinu pod brojem Ovr-1110/2012.

9. Iz dokumentacije u spisu proizlaze sljedeće činjenice:

- da je rješenjem Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj Ovr-735/12-565 od 27. rujna 2022. (str. 6-10 spisa) tužitelj kao treća osoba upućen pokrenuti parnicu protiv ovrhovoditelja, ovdje prvo tuženika i I. ovršenika, ovdje drugo tuženika, radi proglašenja nedopuštenom ovrhe na nekretninama pobliže opisanima u izreci ove presude,

- da je u navedenom ovršnom spisu prvo tuženik Partner banka d.d. Zagreb podnio prijedlog za ovrhu protiv četiri ovršenika, između kojih je i drugo tuženik Stanoing d.o.o. Varaždin, radi naplate 1.739.576,42 EUR, na velikom broju nekretnina, između ostalih i na nekretninama pobliže opisanima u izreci ove presude (prijedlog za ovrhu od 19.3.2012.- str. 25-41 spisa),

- da je na predmetnim nekretninama kao vlasnik upisan drugo tuženik (izvadak iz zemljišne knjige – u kuverti str. 105. spisa),

- da je, kako to slijedi iz Kupoprodajnog ugovora broj 50/11 od 5.9.2011. (str. 12.-14. spisa), drugo tuženik prodao tužitelju predmetne nekretnine za kupoprodajnu cijenu od 764.489,28 kn, te da je tužitelj podmirio kupoprodajnu cijenu većim dijelom putem kompenzacije na iznos od 724.840,63 kn (str. 16. spisa) te plaćanjem preostalog iznosa od 39.648,65 kn temeljem računa drugo tuženika od 1.3.2012. (str. 17. spisa).

10. Ovdje je potrebno prvenstveno navesti da prigovor prvo tuženika da tužitelj nije mogao podnijeti prigovor treće osobe niti biti upućen u parnicu iz ovršnog postupka broj Ovr-735/2012, već da se pitanje dopuštenosti ovrhe po rješenju o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-1110/2012 od 17. listopada 2012. na 34. i 67. etaži trebalo rješavati u postupku Ovr-1110/2012, nije osnovan.

10.1. Naime, tužitelj je ovu parnicu pokrenuo na temelju pravomoćnog rješenja Općinskog suda u Varaždinu poslovni broj Ovr-735/2012-565 od 27. rujna 2022., kojim je kao treća osoba upućen na pokretanje parnice protiv ovdje prvo i drugo tuženika, radi proglašenja da nije dopuštena ovrha određena rješenjem o ovrsi Općinskog suda u Varaždinu broj Ovr-1110/2012-6 od 17. listopada 2012. na predmetnim nekretninama. Tužitelj je tužbeni zahtjev postavio upravo sukladno navedenom rješenju o upućivanju na parnicu.

11. U odnosu na odlučnu, a spornu činjenicu ima li tužitelj pravo koje bi sprječavalo predmetnu ovrhu navodi se kako slijedi.

12. Odredbom čl. 166. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08 i 38/09, dalje skraćeno: ZV) propisano je da onaj tko u postupku pred sudom ili drugim nadležnim tijelom dokaže pravni temelj i istinit način stjecanja stvari smatrat će se vlasnikom te stvari (predmnijevani vlasnik) prema osobi koja stvar posjeduje bez pravnog temelja ili na slabijem pravnom temelju. Odredbom st. 4. istog članka propisano je da predmnijevani vlasnik treba, umjesto dokazivanja vlasništva, dokazati činjenice na temelju kojih se predmnijeva njegovo vlasništvo.

13. Odredbom čl. 79. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj: 57/96, 29/99, 42/00, 173/03, 194/03, 151/04, 88/05, 121/05, 67/08, dalje skraćeno: OZ) određeno je da čim sud donose rješenje o ovrsi, zatražit će da se u zemljišnim knjigama upiše zabilježba ovrhe i tom zabilježbom ovrhovoditelj (ovdje prvo tuženik) stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine. Dakle, da bi ovrhovoditelj mogao ostvariti svoje pravo na namirenje nužno je da na nekretnini koja je predmet ovrhe nije došlo do promjena prava vlasništva prije nego što je došlo do zabilježbe ovrhe u zemljišnim knjigama.

14. U ovom konkretnom sporu rješenje o ovrsi donijeto je 17. listopada 2012. (str. 43. spisa), a drugo tuženik je na temelju pravnog posla prenio pravo vlasništva na tužitelja Kupoprodajnim ugovorom od 5.9.2011. Prema tome, do prijenosa prava vlasništva na tužitelja došlo je valjanim pravnim poslom, tužitelj je stupio u posjed spornih nekretnina i prema tome tužitelj ima zakonit, istinit i pošten posjed nekretnine, jer ima valjanu pravnu osnovu stjecanja i zakonit način stjecanja.

15. 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 umjesto ovrhovoditelja tražiti iseljenje tužitelja i predaju u posjed nekretnine kupcu, a sve sukladno odredbama čl. 74. do čl. 126. OZ-a.

16. Stoga kada je tužitelj istinit, zakonit i pošten posjednik sporne nekretnine, kada se sukladno odredbi čl. 166. ZV-a ima smatrati predmnijevanim vlasnikom, 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 ("Narodne novine"- Međunarodni ugovori, broj 18/97, 6/99, 14/02, 13/03, 9/05, 1/06 i 2/10) ima pravo na zaštitu tog svog prava protiv ovrhovoditelja i protiv upisanih vlasnika sporne nekretnine.

17. Bez obzira što tužitelj nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik spornih nekretnina, on kao predmnijevani vlasnik u smislu čl. 166. st. 1. ZV-a ima pravo u skladu s odredbama čl. 55. i čl. 56. OZ-a tražiti da se ovrha na spornim nekretninama proglasi nedopuštenom (tako i VSRH u Rev-919/17 od 24. svibnja 2017., Revt-267/13 od 14. lipnja 2016., te Rev-621/05. od 2. ožujka 2006.).

18. U konkretnom slučaju, po stavu ovoga suda, predmnijevano vlasništvo tužitelja na predmetnim nekretninama predstavlja pravo koje sprečava ovrhu koja se vodi na predmetnim nekretninama, iako je ovrhovoditelj založni vjerovnik sa založnim pravom uknjiženim na predmetnim nekretninama dana 16. rujna 2010. (dakle prije stjecanja vlasništva od strane tužitelja) temeljem Sporazuma br. 0178-2010-686 o zasnivanju založnog prava.

19. Naime, iako prema čl. 297. st. 1. ZV-a prvo tuženik kao založni vjerovnik načelno ima pravo namiriti svoju tražbinu iz vrijednost založene nekretnine, ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik dužan je to trpjeti, po stavu ovoga suda, u konkretnom slučaju kada založni vjerovnik pokreće ovrhu na vrlo velikom broju nekretnina (pedeset), a predmnijevani vlasnik nije u poziciji ovršenika, već treće osobe, koja po čl. 55. OZ-a ima vrlo ograničeno područje djelovanja i ne može isticati niti prigovor ograničenja predmeta ovrhe po čl. 5. st. 2. OZ-a, niti prigovore koji bi predstavljali žalbene razloge iz čl. 46. OZ-a, što je rezervirano isključivo za ovršenika, dovelo bi do povrede načela savjesnosti i poštenja, načela zabrane zlouporabe prava i načela jednake vrijednosti činidaba.

20. Drugim riječima, kada bi se ovdje zaključilo da predmnijevano vlasništvo nije pravo koje sprječava konkretnu ovrhu jer ovrhovoditelj kao založni vjerovnik ima pravo od svakoga zahtijevati da trpi namirenje zalogom osigurane tražbine iz vrijednosti založene stvari, tužitelj bi, kao treća osoba koja nije obuhvaćena predmetnim ovršnim postupkom, bio stavljen u pravni položaj u kojemu ne bi mogao niti minimalno štititi svoje pravo predmnijevanog vlasništva niti svoje interese, kao što bi to mogao kada bi bio u procesnoj poziciji ovršenika. Kada bi došlo do provedbe ovrhe na predmetnim nekretninama tužitelj bi u konačnici bio lišen svog prava na mirno uživanje vlasništva a da prije toga nije imao prilike iznijeti eventualne prigovore (koje bi kao ovršenik imao pravo iznositi), koji se tiču same ovrhovoditeljeve tražbine ili pak barem ograničenja ovrhe na neke od sredstava, odnosno predmeta ovrhe, ako su dovoljni za ostvarenje ovrhovoditeljeve tražbine.

21. S obzirom na pravni stav prvo tuženika da ovdje nije odlučna činjenica pitanje je li tužitelj stekao pravo vlasništva u smislu čl. 166. ZV-a, nego je odlučno utvrditi savjesnost ovrhovoditelja u vrijeme pokretanja ovršnog postupka, povezano s načelom zaštite povjerenja u zemljišne knjige, dodatno valja ukazati i na pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske zauzeto na sjednici građanskog odjela od 22. veljače 2018., prema kojem predmnijevani vlasnik može uspješno štititi svoje pravo na predmetu ovrhe kada u postupku dokaže da je ovrhovoditelj bio nesavjestan, nepošten odnosno da je zloupotrijebio svoje pravo.

22. Navedene pretpostavke pod kojima pretpostavljeni vlasnik može štititi svoje pravo na predmetu ovrhe u konkretnoj pravnoj stvari su tijekom ovog postupka dokazane, primjenom odredaba članka 122. ZV-a kao i primjenom odredbe članka 8. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99 i 114/01). Naime, tim je odredbama propisano da se smatra kako zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnina, 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 tog stjecanja zaštitu

prema odredbama zakona. Stjecatelj je bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, odnosno u trenutku kada je zahtijevao upis, nije znao niti je s obzirom na okolnost imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju, a nedostatak dobre vjere ne može se predbaciti nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje. Citiranjem odredbom Zakona o zemljišnim knjigama je propisano da izvaci iz zemljišne knjige, odnosno ispisi i prijepisi iz zemljišne knjige uživaju javnu vjeru i imaju dokaznu snagu javnih isprava, pa se smatra da zemljišna knjiga istinito i potpuno održava pravo stanje zemljišta. Međutim, ove odredbe valja dovesti u vezu s ispravama u spisu i činjeničnim tvrdnjama tužitelja koje proizlaze ocjenom isprava u spisu i to:

- da je prvo tuženik Partner banka d.d. svoju tražbinu prema tuženiku Stanoing d.o.o. osigurao Sporazumom o zasnivanju založnog prava na nekretninama protivnika osiguranja i to nekretninama označenim kao kč.br. 9375/3 oranica Jalkovečka ulica površine 3783 m² upisane u zk.ul. br. 14862 k.o. Varaždin (u osnivanju) kod Općinskog suda u Varaždinu - kako proizlazi iz Sporazuma br. 0178-2010-686 o zasnivanju založnog prava (u kuverti str. 105 spisa),

- da sada, pozivajući se na načelo pravnog jedinstva nekretnine, zahtijeva provođenje ovrhe radi naplate svoje osigurane tražbine na pojedinim posebnim dijelovima nekretnine, koja je u međuvremenu izgrađena, dakle na nekretnini koja se glede sadržaja upisanih u posjedovnicu u vrijeme pokretanja ovrhe razlikuje od nekretnine sa sadržajem podataka upisanih u posjedovnicu kakva je bila u vrijeme sklapanja Sporazuma br. 0178-2010-686 o osiguranju zasnivanjem založnog prava - to proizlazi iz zemljišnoknjižnih izvadaka (u kuverti str. 105. spisa) iz kojih je vidljivo da je u međuvremenu osim oranice u površini od 3783 m² na nekretnini k.č. 9375/3 u zk.ul. 14862 k.o. Varaždin (nove oznake: k.č. 14534/2 upisana u zk.ul 14353 k.o. Varaždin) upisana još i stambena zgrada u površini od 840 m².

Slijedom iznijetih utvrđenja se ne može smatrati da je prvo tuženik kao ovrhovoditelj, odnosno založni vjerovnik, postupao u svemu savjesno kada je zatražio ovrhu na posebnim dijelovima nekretnine, upisanim kao još uvijek vlasništvo Stanoing d.o.o., jer je zbog promjena upisanih na zemljišnoknjižnom tijelu glede izgrađenosti sporne nekretnine mogao posumnjati da je ono što je upisano različito od zemljišnoknjižnog stanja.

23. Temeljem svega navedenoga, uzimajući u obzir sve okolnosti konkretnog slučaja, po stavu ovoga suda predmnijevano vlasništvo tužitelja na predmetnim nekretninama predstavlja pravo koje sprječava ovrhu koja se na predmetnim nekretninama kod Općinskog suda u Varaždinu vodi temeljem rješenja o ovrši poslovni broj Ovr-1110/2012-6 od 17. listopada 2012., protiv ovršenika, ovdje drugo tuženika, kao formalnopravnog vlasnika predmetnih nekretnina. Stoga je tužbeni zahtjev usvojen kao pod točkom I izreke.

24. Odluka o troškovima parničnog postupka (točka II izreke) temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a, te su tuženici dužni nadoknaditi tužitelju troškove parničnog postupka.

24.1. Tužitelju je prema odredbama Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 37/22, 126/22, dalje u tekstu: Tarifa), priznat trošak zatražen u troškovniku punomoćnika tužitelja (str. 101 spisa) u iznosu od 8.303,05 eura / 62.559,33 kuna¹, a koji se odnosi na trošak

1 Fiksni tečaj konverzije 7,53450

Poslovni broj: 7 P-116/2022-15

sastavljanja tužbe u iznosu od 1.014,67 eura (Tbr. 7. t. 1., Tarife), za sastav podneska od 27. veljače 2023. iznos od 1.522,00 eura (Tbr. 8. t. 1. Tarife), zastupanje tužitelja na ročištima 7. ožujka i 19. travnja 2023. u iznosu od po 1.522,00 eura za svako ročište (Tbr. 9. t. 1., Tarife), što daje iznos od 5.580,67 eura, čemu se pribraja trošak PDV-a u iznosu od 1.395,16 eura (Tbr. 42. Tarife) te trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 663,61 eur, te na presudu u iznosu od 663,61 eur.

24.2. Primjenom odredbe čl. 155. ZPP-a, sud je u preostalom iznosu od 2.026,92 eura / 15.543,07 kuna¹ odbio zahtjev tužitelja za naknadom parničnog troška kao neosnovan, primjenom čl. 155. st. 1. ZPP-a, jer podnesak tužitelja od 28. veljače 2023. nije bio potreban za ovaj postupak, budući da se tužitelj mogao očitovati na odgovor na tužbu drugo tuženika podneskom od 27. veljače 2023. (za koji mu je priznat trošak), a kojim se očitovao na odgovor na tužbu prvo tuženika, a tužitelju nije kao nepotreban priznat niti trošak za pristup zamjenika punomoćnika tužitelja na ročište za objavu presude u zaraženom iznosu od 124,42 eura.

U Varaždinu 2. lipnja 2023.

Sudac:

Marija Levanić-Škerbić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ove presude stranke mogu podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana objave presude, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA :

- za tužitelja- pun. Ivan Ivković, odvjetnik u Čakovcu, Kralja Tomislava 14
- za 1. tuženika – pun. Ivana Binički Ložnjak, odvjetnica iz Zagreba
- za 2. tuženika – pun. Goran Ficko, odvjetnik u Varaždinu

Broj zapisa: **9-30859-a7830**

Kontrolni broj: **04422-676b5-b872a**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARIJA LEVANIĆ-ŠKERBIĆ, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, 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, **Trgovački sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.