

U Krku ,
dne. 1.kolovoza 2023.

Radno vrijeme :

Ponedjeljak:8-9h
Srijeda: 8-9h
Četvrtak: 8-9h
Petak: 8-9h

Odvjetnik Nikola Kožuharov
Krk,
Zagrebačka 26

Tel-faks :051-222-464-Krk
Mobitel : 098 -461 -255
e-mail:nikola.kozuharov3@ri.t-com.hr

Poslovni br:P- /2023

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

ZAGREB

Parnični predmet :

Tužitelj :1.Quada -projekt ,k.d., Ivana Vencla 30,ZaprešićMBS 080340452,OIB:
70156698398 ,zastupan po direktoru Johann Schuegger,a ovaj po punomoćniku
Nikoli Kožuharov, odvjetniku iz Krka, Zagrebačka 26

Tuženik: 1.Imosgrad d.o.o. u stečaju,Samobor,Cvjetno naselje
26,OIB:92739195684,prije Zagreb, Zagrebačka 205

2. Tin Matić, Zagreb,Vlaška 95,OIB: 01425764139

3. Tin Matić i partneri odvjetničko društvo d.o.o. Zagreb, Vlaška 95,OIB:
08908355669

4. Krk Ventures d.o.o. Krk, Mate Balote 49,OIB: 6478088744

T U Ž B A

Radi: utrđivanja ništetnosti ugovora i uspostave prijašnjeg z.k. stanja

v.s:2.453.250,00 EUR-a.....18.482.785,50 Kn

I Predmet ove tužbe i tužbenog zahtjeva su Predugovor sa 3 Dodatka i 3 ugovora :

- Predugovor od 24.srpnja 2008.g između Quada-projekt k.d. Zagreb kao prodavatelja z.č. 1425 k.o. Vrh, upisane kod z.k odjela Općinskog suda u Krku te Imosgrad d.o.o. Zagreb kao kupca sa Dodacima br.1,2,3
-
- a) Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 24.srpnja 2008. u visini od 2.453.250 EUR-a na z.č. 1425 k.o. Krk između Imosgrad kao vjerovnik i Quada-projekt kao dužnika
- b) Ugovor o odvjetničkom zastupanju i osiguranju tražbine između Imosgrad kao nalogodavca i mr.sc. TIN MATIĆ kao odvjetnik o zasnivanju nadhipoteke na z.č. 1425 k.o. Krk na iznos od 150.000 EUR-a
- c) Ugovor o ustupanju potraživanja(Ugovor o cesiji) od 19.kolovoza 2021. između Tin Matić kao cedent te Krk Ventures kao cesionar uz supotpis Tin Matić i partneri odvjetničko društvo Zagreb za z.č., 1425 k.o. Vrh

Dokaz: predugovor sa dodacima i 3 ugovora koji se prilažu te z.k. izvadak te prijedlog Ugovora o kupoprodaji

II PREDUGOVOR

No krenimo redom.

Tužitelj te I-tuženik Imosgrad su dana 24.srpnja 2008.g sklopile Predugovor te 3 Dodatka gdje tužitelj ima svojstvo prodavatelja a I-tuženik Imosgrad svojstvo kupca.

Predmet Predugovora je prodaja z.č. 1425 k.o. Vrh gdje se ugovorne stranke obvezuju skopiti kupoprodajni ugovor za ukupnu kupoprodajnu cijenu od 12.266.254,25 EUR-a.

Kupac se obvezuje uplatiti iznos predujma od 1.226.625,00 EUR-a a što je i učinio a ostatak po ispunjenu svih potrebnih uvjeta.

Prema st.2 točka 2 Predugovora dozvoljava se uknjižba hipoteke na nekretnini tužitelja u korist I-tuženika a što će stranke sprovesti temeljem Sporazuma o osnivanju založnog prava., **u dvostrukom iznosu od primljenog ??**

Obrazloženje ovakvog vrlo čudnog Sporazuma,dakle da netko knjiži hipoteku na dvostruko veći iznos nego što ga je primio **je u dogovoru stranaka da će taj Sporazum o osiguranju poslužiti kao osnov za stjecanje kredita od strane banke na citirani iznos, kojim će I-tuženik platiti dio kupoprodajne cijene.**

Zaključno, ovdje se nesporno ne radi o posudbi ili kreditu kao to rade banke pa slijedom kredita , to bi bila isključivo solemnizirana isprava o osiguranju kredita **za plaćanje kupoprodajne cijene iz glavnog ugovora!!**

ZAKLJUČNO, OSNOV ZA SAČINJENJE SPORAZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE JE ISKLJUČIVO PREDUGOVOR, KOJEMU JE PREMA ZAKONU JEDINI CILJ SKLAPANJE KUPOPRODAJNOG UGOVORA U SKLADU SA ODREDBAMA PREDUGOVORA, A SKLAPANJE SPORAZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE JE ISKLJUČIVO I ISKLJUČIVO U FUNKCIJI OSIGURANJA PLAĆANJA KUPOPRODAJNE CIJENE U SKLADU SA ODREDBAMA GLAVNOG UGOVORA KOJI JE TREBAO BITI SKLOPLJEN, A CONTRARIO SVRHA SPORAZUMA O OSIGURANJU NIJE UGOVOR SAM ZA SEBE, VEĆ SASTAVNI DIO PREDUGOVORA TE GLAVNOG UGOVORA!!!

Radi objašnjenja, u Dodatku 3 Predugovora točka 1.2. decidirano stoji da:”je prodavatelj pismom kupcu od dana 9.3.2021 izričito potvrdio da su sve zapreke za pravilnu realizaciju projekta uklonjene i sve potrebne odluke donesene, da je realizacija projekta moguća “.

U točki. 2.2. d) da je izdavanje pravomoćne građevne dozvole najkasnije do 31.12. 2013.

Prema čl. 268 st.5 ZOO-a rok za sklapanje kupoprodajnog ugovora je 6 mjeseci, **dakle 1.srpnja 2014.**

Međutim, kupac SVOJOM KRIVNJOM nije ispunio svoje obveze prema prodavatelju pa je dana 1.srpnja 2014.g istekao rok za sklapanje glavnog ugovora, NO MEĐUTIM, KUPAC JE VEĆ PRIJE JEDNOSTRANO OTKAZAO GLAVNI UGOVOR ???

Dokaz: izjava kupca o otkazu Predugovora

PREMA ČL. 6 (7) Predugovora ukoliko kupac jednostrano otkáže Predugovor pa ne dođe do sklapanja glavnog ugovora , prodavatelj zadržava do tada sve izvršene uplate.!!

Verte .

Prodavatelj je novac zadržao , ali umjesto da se temeljem svega navedenoga briše zabilježba Sporazuma o osiguranju novčane tražbine i svih zabilježbi nastalih nakon toga,dakle Nadhipoteke i Ugovora o cesiji tako da prodavatelj ima “ čistu nekretninu “, sve uknjižbe su ostale upisane a protiv tužitelja čak teče jedna ovrha ,samo napomena,to nije u vezi sa ovom tužbom.

ZAKLJUČAK.

TUŽITELJ JE ZADRŽAO PRIMLJENIH 1.226.625 EUR-A , MEĐUTIM UNATOČ TOME JE NA VELIKOJ ŠTETI JER NIJE 2014. SKLOPLJEN KUPOPRODAJNI UGOVOR PA NIJE PRIMIO NOVAC KOJI BI DALJE USPJEŠNO ULAGAO.

ONO ŠTO JE JEDINO GORE OD TOGA JE DA SU UNATOČ KRIVNJE KUPCA SVE UKNJIŽBE KAO TERETI NEKRETNINE U VLASNIŠTVU TUŽITELJA I DALJE AKTIVNE I SPREČAVAJU TUŽITELJA U POSLU,TAKVA NEKRETNINA SA SVIM TIM UKNJIŽBAMA NIJE “ U PRAVNOM PROMETU ZA STJECANJE GRAĐEVNE DOZVOLE ITD. ONA JE ZA NJEGA “ RES EXSTRA COMMERCIIUM “!!

Nastavno, tužitelj je imao kontakt,točnije pravni odnos samo sa I-tuženikom,a contrario via facti nije u nikakvom direktnom pravnom odnosu sa tuženima od 2-4, naime,ugovori koje su skopili ti tuženi **su samo pripadak,odnosno pravna pertinencija Sporazumu o osiguranju potraživanja,te dijele njegovu pravnu sudbinu,**ali o tome kasnije.

Prema čl. 286 st.1 ZOO- :” predugovor je ugovor kojim se preuzima obveza,da **se kasnije sklopi glavni ugovor.**

Pravna esencija predugovora je da se on ne može uknjižiti jer nema klauzule intabulandi već stoga samo **predbilježeti.**

Verte .

Ukoliko kasnije ne bude sklopljen glavni ugovor temeljem predugovora, on prema čl. 286 st.5 ZOO-a **prestaje važiti istekom 6 mjeseci od roka navedenog u predugovoru, dakle in concreto 1.srpnja 2014.**

Međutim, taj predugovor je ionako **otkazan od strane I-tuženika prije isteka roka.**

REZIME

.....

Budući da temeljem predugovora nije sklopljen glavni ugovor, ništavi su svi ugovori koji su sklopljeni temeljem takvog Predugovora koji je izgubio svoju pravno valjanost jer nije opravdan glavnim ugovorom a krucijalno su bili usmjereni samo na sklapanje glavnog ugovora.

Sapineti sat .

In concreto ,Sporazum od osiguranju novčane tražbine... **SKLOPLJEN JE TEMELJEM ODREDABA PREUGOVORA (TO LIJEPO PIŠE NA STR.1 ST 1 DRUGI RED SPORAZUMA) A RADI OSIGURANJA RADI PODIZANJA KREDITA NA IZNOS OD 2.453.250,00 EUR-A ,RADI PLATEŽA DIJELA KUPOPRODAJNE CIJENE !!!**

Dakle, kada je ovo jasno, a vrlo jasno je, onda je isto tako jasno da je Ugovor o osiguranju potraživanja... **NIŠTETAN jer glavni ugovor nije sklopljen a predugovor je izgubio svaku važnost jer je jedina njegova svrha da bude osnov glavnog ugovora !!**

Naime, pravo i pravna znanost je društvena nauka ,gdje je za pravnike bitno poznavanje Ustava RH, Zakona, Međunarodnog prava itd... **ali osnov pravne znanosti je logika, ili elementarna logika.**

Verte .

Dakle vrlo jednostavno.

Javni bilježnik je trebao i morao nakon što je I-tuženik jednostrano opozvao predugovor tražiti od z.k. odjela Stalne službe u Krku **brisanje uknjižbe Sporazuma o osiguranju novčane tražbine... a tužitelj zadržava novac.**

Jednostavno.

Budući da javni bilježnik to nije učinio, tužitelj je prinuđen ustati sa ovom tužbom te dokazivati ništetnost svih utuženih ugovora.

Tužitelj je u ovom pravnom poslu postupao sa načelom dobre vjere i poštenja u pravnom prometu, **bona fides**, s druge strane **I-tuženik nije postupao bona fides !**

Dakle, tužitelj je bio u pravnom odnosu samo sa I-tuženikom, 2-4 tuženi ga uopće ne zanimaju i s njima nema ništa !!

Zaključno, tužitelj je sklopio 24.srpnja 2008.g. predugovor, primio je samo kaparu, krivnjom I-tuženika glavni ugovor nije sklopljen, trpi veliku štetu jer glavni ugovor nije sklopljen niti do 1.srpnja 2014., te umjesto da je brisana uknjižba Sporazuma o osiguranju potraživanja, TUŽITELJ IMA NA SVOJOJ NEKRETNINI I UKNJIŽBU NADHIPOTEKE I UGOVORA O USTUPANJU POTRAŽIVANJA . “ O tempora, o mores !!!

A nekretninu bi mogao “osloboditi “ samo tako da plati prema ugovorima u kojima nije sudjelovao ,niti je sa tim osobama u ikakvom pravnom odnosu,a koji ugovori imaju uknjižbe kao teret na nekretnini tužitelja !!??

BONA FIDES

Definicija ovog pravnog načela znači : “dobra vjera, načelo po kojem se obveze utanačane ugovorom **moraju ispunjavati pošteno i nedvosmisleno (bona fide)**, **bez nastojanja da se izigra puni smisao i svrha obveze”**,

Nastavno, tužitelj je postupao bona fides a I-tuženik je postupao “ mala fide.

Zaključno, protivno je moralu RH da ona strana koja postupala u cijelosti bona fide, koja je oštećena, trpi postojanje uknjižbe Sporazuma o osiguranju novčane tražbine, **jer je taj Sporazum suprotan odredbama ZOO-a, prinudnim propisima te moralu RH., dakle suprotna čl. 322 I 323 ZOO-a .**

Dokaz: dokumentacija koja se priložena, po potrebi saslušanje stranaka i svjedočenja, saslušanje vještaka struke koju odredi sud te po potrebi drugi dokazi

III UGOVOR O ZAJEDNIČKOM ZASTUPANJU I OSIGURANJU TRAŽBINE

.....

Dakle, radi se o ugovoru odvjetnika i druge strane koji je sam za sebe pravno valjan i pravno korektan, naravno.

Svaki odvjetnik ima samostalno pravo odlučiti kakav će ugovor sklopiti radi osiguranja svojih potraživanja, pa tako i citirani ugovor.

Odvjetnik je mogao svoje potraživanje osigurati na tisuće raznih načina, **međutim in concreto odabrao je način na koji njegov ugovor postaje pertinencija ,odnosno pravni pripadak glavnog ugovora, a to je Sporazum o osiguranje novčane tražbine i knjiži nadhipoteku... PA KAO PERTINENCIJA DIJELI PRAVNU SUDBINU GLAVNE STVARI.**

BUĐUĆI JE SPORAZUM O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE NIŠTETAN , NIŠTETAN JE AUTOMATSKI I UGOVOR O ODVJETNIČKOM ZASTUPANJU

IV UGOVOR O USTUPANJU POTRAŽIVANJA (UGOVOR O CESIJI)

Dakle, ovaj ugovor sklopljen je između 2.i 4. tuženika a 3. tuženik je supotpisnik .

Sve što je rečeno pod 3. **vrijedi i ovdje .**

Ovaj ugovor bazira se na Ugovoru o odvjetničkom zastupanju koje je opet vezan za Sporazum o osiguranju novčane tražbine... pa je kao pravna pertinencija glavnog ugovora koji je ništetan,sam po sebi ništetan .

Dokaz: kao u prethodnim stavovima

Slijedom navedenog, tužitelj predlaže da sud,makar i zbog ogluhe ili izostanka donese slijedeću :

P R E S U D U

I a) Utvrđuje se temeljem čl. 322 ZOO-a da je Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 24.srpnja 2008. sklopljen između I-tuženika kao vjerovnika i tužitelja kao dužnika **ništetan ,sve to po pravomoćnosti ove presude .**

b) Temeljem čl. 323 ZOO-a nalaže se uspostava prijašnjeg z.k. stanja prije uknjižbe Z-5568/08 od 4.rujna 2008.g. kod z.k. odjela Općinskog suda u Crikvenici, Stalna služba u Krku .

c) Tuženik je dužan tužitelju naknaditi trošak parničnog postupka u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude .

II a) Utvrđuje se temeljem čl. 322 ZOO-a da je Ugovor o odvjetničkom zastupanju i osiguranju tražbine od 18.studenog 2013.sklopljen između I i II-tuženika **ništetan,sve to po pravomoćnosti ove presude.**

b) Temeljem čl. 323 ZOO-a nalaže se uspostava prijašnjeg z.k. stanja prije uknjižbe Z-461/14 od 30.1 2014. kod z.k. odjela Općinskog suda u Crikvenici, Stalna služba u Krku .

c) Tuženik je dužan tužitelju naknaditi trošak parničnog postupka u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude .

III a) Utvrđuje se temeljem čl. 322 ZOO-a da je Ugovor o ustupanju potraživanja (Ugovor o cesiji) ovjeren dana 19.kolovoza 2021 sklopljen između II-tuženika kao cedenta te IV-tuženika kao cesionara uz supotpis III-tuženika **ništetan,sve to pravomoćnosti ove presude .**

b) Temeljem čl. 323 ZOO-a nalaže se uspostava prijašnjeg z.k. stanja prije uknjižbe Z-12470/2021 od 20.kolovoza 2021. kod z.k odjela Općinskog suda u Crikvenici, Stalna služba u Krku .

c) Tuženi od 2-4 dužni su naknaditi svaki po 1/3 troškova parničnog postupka u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude .

Tužitelj po punomoćniku

Troškovnik :

1. Sastav tužbe.....150.000,00 kn... 19.909,00 EUR-a
2. PDV-e 25%.....37.502,00 kn.....4.977 EUR-a
3. Taksa na tužbu po pozivu suda

