

ODVJETNIK
MIJO ČULIĆ
Flanatička 11/III, 52100 Pula,
tel./fax: 052/ 213-785
GSM: 098/ 395-625
e-mail: mijo.culic@pu.t-com.hr

OPĆINSKI SUD U PULI

Pravna stvar:

TUŽITELJICA: NADEZHDA TEMEZHNIKOVA, Vel. Britanija, London E14 ORN,
Poplar, Bewderry Street 10, rođena 11.04.1951.g., broj putovnice 540294495 izdanu
od UKPA, zast. po pun.Miji Čuliću, odvjetniku iz Pule.

TUŽENICI: 1. **FUNDAMENTUM d.o.o.** iz Pule, Trg Portarata 8.
2. **VENETO BANKA d.d.** Zagreb, Draškovićeve 58.
3. **FACTOR PROJEKT d.o.o.** iz Zagreba, Radnička cesta 22.
4. **FUNDUS NEKRETNINE d.o.o.** iz Sesveta, Trakošćanska 23.

TUŽBA

Sudu x 5
Privitaka x 15
punomoć

radi utvrđenja i brisanja prethodnog
(fiducijarnog) vlasništva

Vrijednost spora 255.000,00 kn

I. Tužiteljica je, kao kupac, s 1.tuženikom, kao prodavateljem, sklopila 3 Ugovora o kupoprodaji nekretnina, od 21.07.2006. godine, temeljem kojih je kupila posebne dijelove nekretnina:

- posebni dio koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom «A» koji se nalazi u prizemlju zgrade, površine od 69,07 m², koji se sastoji od: ulaza/hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevne sobe/blagovaonice/ kuhinje, lođe, drvarnice «1» u podrumu i kućnog vrta, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasničkim udjelom od 69/1071 dijela prema cjelini zgrade i zemljišta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetloplavom bojom,
- posebni dio koji u naravi predstavlja – parkirališno mjesto 8 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom «PM8», površine od 9,70 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasničkim udjelom od 10/1071 dijela prema cjelini zgrade i zemljišta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetloplavo-bijelom bojom.
- posebni dio koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom «B» koji se nalazi u prizemlju zgrade, površine od 32,84 m², koji se sastoji od: ulaza/dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, lođe, drvarnica «2» u podrumu, kućnog vrta, te vanjskog parkirališnog mjesta, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasničkim udjelom od 33/1071 dijela prema cjelini zgrade i zemljišta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano plavom bojom.
- Ugovorne strane utvrđuju da kupcu, kao vlasniku stana «B» pripada pravo korištenja vanjskog parkirališta, označenog u Planu posebnih dijelova zgrade kao «PM 16», obojanom plavom bojom, površine od 12,50 m².
- posebni dio koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom «G» koji se nalazi na I katu zgrade, površine od 32,60 m², koji se sastoji od: ulaza/dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, lođe, drvarnice «3» u podrumu, te vanjskog parkirališnog mjesta, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasničkim udjelom od 33/1071 dijela prema cjelini zgrade i zemljišta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetlonarančastom bojom.
- Ugovorne strane utvrđuju da kupcu, kao vlasniku stana «G» pripada pravo korištenja vanjskog parkirališta, označenog u Planu posebnih dijelova zgrade kao «PM 15», obojan narančastom bojom, površine od 12,50 m².

Dokaz: - označeni ugovori (3).

Ovom ugovoru su prethodili preliminarni Ugovori o kupoprodaji, od 28.07.2005. godine i 20.02.2006. godine.

Dokaz: - označeni preliminarni Ugovori (2).

Tužiteljica je u cijelosti isplatila ugovorenu kupoprodajnu cijenu, a 1.tuženik joj je izdao posebne Potvrde o toj isplati.

Dokaz: - označene Potvrde o isplati kupoprodajne cijene (3).

II. U čl.1.4. Ugovora o kupoprodaji nekretnina stoji da se prodavatelj obvezuje, najkasnije do primopredaje predmetne nekretnine i isplate ukupne kupoprodajne cijene, ishoditi valjanu izjavu od Gospodarsko kreditne banke d.d. – Istra, Poslovnica za štedno kreditne i devizne poslove Pula, kojom ta banka decidirano i neopozivo izjavljuje da briše teret s nekretnina koje su predmet ovog Ugovora, tako da se kupac na te nekretnine može uknjižiti bez ikakvih tereta.

Gospodarsko kreditne banke d.d. – Istra nije izdala takvu potvrdu, iako se na to obvezala, kako će to biti pojašnjeno u nastavku ove tužbe, tako da se zbog toga tužiteljica, kao prodavateljica, nije mogla upisati kao vlasnik kupljenih stanova.

Gospodarsko kreditna banke d.d. – Istra je pravni prednik 2.tuženice, Veneto banke d.d.

III. Kako je vidljivo iz prethodno iznijetog, u trenutku kupovine predmetnih stanova isti su bili opterećeni fiducijarnim vlasništvom upisanim u korist Gospodarsko kreditne banke d.d. – Istra. To fiducijarno vlasništvo upisano je temeljem Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja broj 004/2006 sa Sporazumom o prijenosu vlasništva na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 20. siječnja 2006. godine, sklopljenog između banke i 1.tuženika. Uzgred budi rečeno, fiducijarno vlasništvo je bilo ranije upisano u korist banke, pa brisano, pa ponovno upisivano na temelju spomenutog ugovora iz 2006.g., no to je predmet drugih sporova.

Dokaz: - označeni Ugovor.

Tužiteljica i njen suprug, Valleriy Konstantinović Temezhnikov, dogovorili su se s direktorom 1.tuženika, FRANJOM FRANJIĆEM i direktorom Gospodarsko kreditne banke d.d. – Istra, LUCIANOM PERNIĆEM, da će oni kupiti predmetne stanove na način da će kupoprodajnu cijenu isplatiti u korist 1.tuženika, na njegov žiro-račun kojeg je posjedovao kod te banke, a da će banka, nakon što tužiteljica isplati ugovorenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti na taj račun, izdati brisovnu izjavu podobnu za brisanje opisanog fiducijarnog vlasništva, a sve to kako bi se tužiteljica upisala kao vlasnik na kupljene stanove, bez ikakvih tereta. Ovaj dogovor je bio usmeni, ali vrlo čvrsto i jasno dogovoren. Naime, tužiteljica i njen suprug su barem desetak puta bili osobno u Gospodarsko kreditnoj banci d.d. – Istra, poslovnici u Puli, kojom prilikom su razgovarali s direktorom banke, Lucianom Pernićem. Čak dapače, tužiteljica je kasnije i sama otvorila račun u toj banci kako bi tako lakše plaćala ugovorenu kupoprodajnu cijenu, a prije toga je donosila gotovinu. Svaki put kad bi donijela gotovinu, primio bi ih gosp. Pernić osobno i preko njega su rješavali sve uplate. Tada je tužiteljici čvrsto obećano da će joj se izdati brisovna izjava podobna za brisanje opisanog fiducijarnog vlasništva istog trenutka kad ona uplati cjelokupno dogovorenu kupoprodajnu cijenu na račun 1.tuženika, kojeg je posjedovao kod te banke. Usto joj je rečeno kako je banka odobrila 1.tuženiku namjenski kredit koji on ne može koristiti po vlastitom nahođenju, nego samo uz prethodnu suglasnost banke, tako da nikako ne može doći u situaciju da se taj kredit potroši u druge svrhe ili da na drugi način dođe do problema oko brisanja fiducijarnog vlasništva. Jedini uvjet za brisanje tog tereta bio je da tužiteljica u cijelosti isplati ugovorenu kupoprodajnu cijenu na račun 1.tuženika kojeg je isti posjedovao kod te banke.

J

- Dokaz:** - saslušanje tužiteljice i njenog supruga, Valleriy Konstantinović Temezhnikov, koji boravi na istoj adresi kao i tužiteljica.
- saslušanje Franje Franjića iz Pule, Trg Portarata 8.
- Saslušanje Luciana Pernića, direktora Veneto banke d.d., poslovnica Pula

Da je navod iz prethodnog stavka doista točan dokazuje i slijedeća činjenica. Naime, u prije spomenutom preliminarnom ugovoru o kupoprodaji nekretnina, u čl.2.st.6. istog, stoji kako se prodavatelj obvezuje na pismeni zahtjev kupca, a nakon poslovne banke radi osiguranja tog iznosa, s rokom važenja do dovršenja predmetnih nekretnina i njihove predaje u posjed kupca (sklapanja glavnog kupoprodajnog ugovora). Troškove izdavanja bankarske garancije snosi kupac. Tužiteljica kao kupac nije htjela zatražiti označenu bankarsku garanciju koju bi joj izdala Gospodarsko kreditne banke d.d. – Istra, jer je, nakon objašnjenja u banci vezano za brisanje fiducijarnog vlasništva, bila uvjerena kako joj je dodatno osiguranje nepotrebno, te stoga nije željela plaćati to, s njenog stajališta, nepotrebno osiguranje. Da je tužiteljica u bilo kojem trenutku makar na trenutak posumnjala u izjavljenu namjeru banke da će brisati fiducijarno vlasništvo istovremeno s isplatom ukupne kupoprodajne cijene, tužiteljica ne bi ni sklapala ove ugovore, ili bi, u najmanju ruku, zatražila bankarsku garanciju, kao osiguranje.

O svim ovim dogovorima može posvjedočiti i Željko Duraković iz Pule, tada direktor IMMO KONCERNA d.o.o. (danas se ta tvrtka zove DURANTE d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Avenija Dubrovnik 16, MBS 080310238, OIB 73812346138), koji je bio zadužen od strane banke da nadgleda izgradnju objekta kao i prodaju stanova, da potpisuje situacije izvođača radova i sve ostale račune u svezi gradnje predmetnog objekta. U svakom slučaju, njemu su svi ovi dogovori poznati.

- Dokaz:** - saslušanje svjedoka Željka Durakovića iz Pule, Pješćana Uvala – Ogranak III.

Vrlo značajna okolnost jest da su banka i 1.tuženik imali potpuno isti aranžman (dogovor) i s drugim kupcima, kao što su primjerice, Kitionjić Zorana i Tomislav, Petronijević Silva i Srboljub, Pernar Bojan, Jana Božić-Marolt, Kunčer Elza i Rebek Diego, Zampieri Cinzia i Vladimiro, Vinci Sandro.

- Dokaz:** - saslušanje svjedoka Kitionjić Zorana i Tomislav, Petronijević Silva i Srboljub, Pernar Bojan, Jana Božić-Marolt, Kunčer Elza i Rebek Diego, Zampieri Cinzia i Vladimiro, Vinci Sandro svi iz Pule, Gortanova ulica

34.

Ovime hoćemo reći kako tužiteljica nije bila nikakva iznimka, nego kako je banka upravo na takav način poslovala i kako su zbog takvog načina poslovanja svi kupci, uključujući i ovu tužiteljicu, pristali na sklapanje opisanih kupoprodajnih ugovora. I, konačno, kako su se svi kupci, pa i ova tužiteljica, zbog takvog načina poslovanja banke, danas našli u situaciji u kakvoj već jesu (da su platili stanove, u kojima žive, ali na kojima ne mogu prenijeti pravo vlasništva u svoju korist).

Također, važno je napomenuti kako je 1.tuženik sve kupoprodajne ugovore (i preliminarne i glavne), sklopljene sa svim kupcima, pa tako i s tužiteljicom, predavao banci, tako da ih je banka sve posjedovala i sukladno toj činjenici, kontrolirala trošenje sredstava s ziro-računa 1.tuženika. Naime, na tom računu nisu bili samo

sredstva koje je banka odobrila u vidu kredita, nego i sredstva koje je ova tužiteljica i ostali kupci plaćali na ime isplate kupoprodajne cijene. Konačno, po saznanju tužiteljice, iz sredstava koje su plaćali kupci vraćen je dio kredita banci. Jednom riječju, banka je imala potpunu kontrolu nad trošenjem svih novčanih sredstava koje je 1.tuženik posjedovao na svom žiro-računu kod te banke. To je tužiteljici, njenom suprugu izrijekom potvrdio direktor banke, i to u nekoliko navrata.

IV. Tužiteljica je isplatila ugovorenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti, na račun 1.tuženika kojeg je posjedovao kod 2.tuženika, a sve to u skladu s prethodnim dogovorom s 1. i 2. tuženikom.

Dokaz: - potvrde o isplati kupoprodajne cijene (3).

V. Nakon što je isplatila kupoprodajnu cijenu u cijelosti, tužiteljica je očekivala izdavanje opisane brisovne izjave od strane banke. Umjesto toga, banka se prodaje, a kupuje je Veneto banka d.d.

Veneto banka d.d. ne izdaje očekivanu i dogovorenu brisovnu izjavu, nego sva svoja prava iz prije spomenutog Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja broj 004/2006 sa Sporazumom o prijenosu vlasništva na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 20. siječnja 2006. godine, prenosi u korist 3.tuženika, temeljem Ugovora o cesiji, sklopljenog dana 17. lipnja 2008.g. Samo tri dana kasnije, temeljem Ugovora o cesiji, od 20. lipnja 2008. godine, 3.tuženik, tvrtka FACTOR PROJEKT d.o.o., ustupa ta ista prava u korist 4.tuženika, tvrtke FUNDUS NEKRETNINE d.o.o. iz Sesveta, Trakošćanska 23.

Dokaz: - navedeni Ugovori o cesiji.

Ovakav razvoj situacije je bukvalno šokirao tužiteljicu. Tužiteljica ne želi ulaziti u vjerovničko-dužničke odnose između banke i 1.tuženika (da li je kredit u cijelosti vraćen ili nije, te ako nije, zašto nije, ako je banka imala potpunu kontrolu nad trošenjem sredstava 1.tuženika, a sredstva su bila dovoljna da bi se kredit vratio?!), nego ovom tužbom insistira na ispunjenju dogovorenih obveza između nje i banke. A sama činjenica da je banka sva svoja prava prenijela na drugu pravnu osobu, koja je samo tri dana nakon toga ta prava prenijela u korist treće pravne osobe, upućuje na mogućnost da je banka to napravila kako bi izbjegla ispuniti dogovorenu obvezu – izdati brisovno očitovanje za brisanje predmetnog fiducijarnog vlasništva. Umjesto toga, to se pravo protupravno prenosi na treću osobu, zbog čega se sada vodi drugi postupak pri ovom sudu, pod posl.br. P-179/09.

Dokaz: - uvid u ovosudski spis, posl.br. P-179/09, te preslika te tužbe.

Doduše, spor iz prethodnog stavka nije jedini spor koji se vodi između banke i 1.tuženika. Dapače, vodi se vrlo ozbiljan spor pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, pod posl.br. P-1922/2011, radi ništetnosti svih gore opisanih ugovora.

Dokaz: - tužba iz označenog spisa.

Ovo dodajemo samo kako bi sudu predočili kompleksnost ove situacije.

No, kako god bilo, tužiteljica ponovno ističe kako ovom tužbom ne ulazi u ostale odnose banke i 1.tuženika, nego samo u one koji su doveli do sklapanja opisanih

* kupoprodajnih ugovora i do neizdavanja dogovorene brisovne izjave za brisanje fiducijarnog vlasništva. Ostale okolnosti neka banka i 1.tuženik rješavaju kako znaju i umiju.

VI. Tužiteljica je u posjedu kupljenih stanova. Naime, tužiteljica je ušla u posjed istih sukladno sklopljenim ugovorima s 1.tuženikom.

VII. Uzgred budi rečeno, banka je dana 12.04.2007.g. raskinula označeni Ugovor o okvirnom iznosu zaduženja broj 004/2006 sa Sporazumom o prijenosu vlasništva na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 20. siječnja 2006. godine putem Otkaza tog ugovora.

Dokaz: - označeni otkaz ugovora.

Tužiteljica je prije otkaza tog ugovora isplatila kupoprodajnu cijenu, pa je već i po toj osnovi banka bila dužna izdati joj označenu brisovnu izjavu.

VIII. S obzirom da 2.tuženik nije izdao dogovorenu brisovnu izjavu, to tužiteljica predlaže da sud donese slijedeću

PRESUDU

1. Utvrđuje se da je tužiteljica i 1.tuženik sklopili Ugovore o kupoprodaji nekretnina, od 21.07.2006. godine, temeljem kojih je tužiteljica kupila a 1.tuženik prodao posebne dijelove zgrade sagrađene na k.č. br. 5186/38, k.o. Pula, z.k. ul. 12261, poduložak 1, 2, 7, 22, i to slijedeće posebne dijelove:

- **1. etaža**, - posebni dio koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom «A» koji se nalazi u prizemlju zgrade, površine od 69,07 m², koji se sastoji od: ulaza/hodnika, kupaonice, dvije sobe, dnevne sobe/blagovaonice/ kuhinje, lođe, drvarnice «1» u podrumu i kućnog vrta, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasničkim udjelom od 69/1071 dijela prema cjelini zgrade i zemljišta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetloplavom bojom,
- **22. etaža**, - posebni dio koji u naravi predstavlja - parkirališno mjesto 8 - koje se nalazi u podrumu zgrade, s oznakom «PM8», površine od 9,70 m², a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasničkim udjelom od 10/1071 dijela prema cjelini zgrade i zemljišta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetloplavo-bijelom bojom.
- **2. etaža**, - posebni dio koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom «B» koji se nalazi u prizemlju zgrade, površine od 32,84 m², koji se sastoji od: ulaza/dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, lođe, drvarnica «2» u podrumu, kućnog vrta, te vanjskog parkirališnog mjesta, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasničkim udjelom od 33/1071 dijela prema cjelini zgrade i zemljišta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano plavom bojom.
- Ugovorne strane utvrđuju da kupcu, kao vlasniku stana «B» pripada pravo korištenja vanjskog parkirališta, označenog u Planu posebnih dijelova zgrade kao «PM 16», obojanom plavom bojom, površine od 12,50 m².

7. etaža, - posebni dio koji u naravi predstavlja - stan označenom slovom «G» koji se nalazi na I katu zgrade, površine od 32,60 m², koji se sastoji od: ulaza/dnevne sobe/blagovaonice/kuhinje, kupaonice, lođe, drvarnice «3» u podrumu, te vanjskog parkirališnog mjesta, a koji posebni dio je neodvojivo povezan sa suvlasničkim udjelom od 33/1071 dijela prema cjelini zgrade i zemljišta, sve to u Planu posebnih dijelova zgrade obojano svjetlonarančastom bojom.
- Ugovorne strane utvrđuju da kupcu, kao vlasniku stana «G» pripada pravo korištenja vanjskog parkirališta, označenog u Planu posebnih dijelova zgrade kao «PM 15», obojan narančastom bojom, površine od 12,50 m².

2. Utvrđuje se da je na temelju Ugovora o okvirnom iznosu zaduženja broj 004/2006 sa Sporazumom o prijenosu vlasništva na nekretnini radi osiguranja novčane tražbine od 20. siječnja 2006. godine, sklopljenog između 1.tuženika i pravnog prednika 2.tuženika, Gospodarsko kreditne banke d.d. – Istra, Poslovnice za štedno kreditne i devizne poslove Pula, zabilježeno da se je obavljen prijenos vlasništva na nekretninama iz toč.1. ove presude s imena 1.tuženika u korist označenog pravnog prednika 2.tuženika, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 9.125.000,00 kn, uz ostale uvjete iz ugovora.

3. Utvrđuje se da je temeljem Ugovora o cesiji od 17. lipnja 2008. godine, sklopljenog između 2. i 3.tuženika, Ugovora o cesiji od 20. lipnja 2008. godine, sklopljenog između 3. i 4. tuženika, Tabularne isprave od 31. listopada 2008. godine, Tabularne isprave od 03. studeni 2008. godine i čl. 274. f. Ovršnog zakona, zabilježeno da se je obavljen prijenos vlasništva na nekretninama iz toč.1. ove presude s imena 2.tuženika u korist 4.tuženika, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 9.125.000,00 kn, uz ostale uvjete iz ugovora.

4. Utvrđuje se da se pravni prednik 2.tuženika, Gospodarsko kreditna banke d.d. – Istra, Poslovnica za štedno kreditne i devizne poslove Pula, obvezala tužiteljici izdati brisovnu izjavu podobnu za brisanje prethodnog (fiducijarnog) vlasništva opisanog u toč.2. ove presude, a sve to nakon što tužiteljica isplati kupoprodajnu cijenu po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine, označen u toč.1. ove presude, na žiro-račun 1.tuženika kojeg je posjedovao kod te banke – u cijelosti.

5. Utvrđuje se da je tužiteljica isplatila kupoprodajnu cijenu po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine, označen u toč.1. ove presude, na način kako je to predviđeno u toč.4. ove presude – u cijelosti.

6. Utvrđuje se da 2.tuženik, kao pravni slijednik Gospodarsko kreditne banke d.d. – Istra, Poslovnice za štedno kreditne i devizne poslove Pula, nije izdao dogovoreno brisovno očitovanje, a da to nije napravio ni 4.tuženik, kao pravni slijednik 2.tuženika, u pogledu obveze izdavanja brisovne izjave iz toč.2. i 3. ove presude.

7. Slijedom utvrđenog nalaže se 4.tuženiku da tužiteljici izda brisovnu izjavu podobnu za brisanje prethodnog (fiducijarnog) vlasništva upisanog u njihovu korist, a označenog u toč.3. ove presude, sve to u roku od 15 dana, koju će u protivnom zamijeniti ova presuda.

8. Nalaže se tuženicima da tužiteljici nadoknade trošak ovog postupka, u roku od 15 dana.

IX. Tužiteljica predlaže da sud dopusti na nekretninama upisanim u k.o. Pula, k.č. br. 5186/38, k.o. Pula, z.k. ul. 12261, poduložak 1, 2, 7, 22, zabilježbu ove tužbe.

U Puli, 07. studeni 2011.

Tužiteljica po punomoćniku!
M. K. - AVVOCATO
M. J. Čulić
52100 PULA, Flanatička 11 /III
Tel/Fax 052 213-799
Mob 099 2213-799