

ODVJETNIČKI URED
Sunčica Novak Vidović

31 000 Osijek, Sunčana 9, HR
Mob.: +385 91 517 31 95
e-mail: suncica.novak@gmail.com

OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD
U ZAGREBU

Pravna stvar: **Posl. broj: P-7928/2021**

TUŽITELJ: **Stečajna masa iza BILJEMERKANT d.o.o. u stečaju,**
Osijek, Ilirska 48, OIB: 71129326721, zastupan po punomoćniku
Sunčici Novak Vidović, odvjetnici iz Osijeka

TUŽENIK: **1. stečajna masa iza SGZ PLASA-STAN u stečaju,** Zagreb,
Masarykova 12, OIB: 19062676024, po stečajnoj upraviteljici
Zrinki Akrap iz Zagreba, Gajeva 45, OIB: 02957172025
2. SG GRADITELJSTVO d.o.o. u stečaju, Ilica 190, Zagreb,
OIB: 54566680973, po stečajnoj upraviteljici Ivani Berbić iz Zagreba,
Palinovečka 19P

Umještač na strani 1.-tuženika: MUAMER JAŠAREVIĆ
HARIS JAŠAREVIĆ, svi iz Zagreba, Jurkovićeve 12

Ž A L B A

primjeraka 4
priloga

protiv presude OGS Zagreb,
P-7928/2021 od 18.05.2023.g.

I Presudom Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-7928/2021 od dana 18. svibnja 2023. godine (u daljnjem tekstu: Presuda) odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja na utvrđenje prava vlasništva na nekretninama upisanim u z.k.ul.br. 108250, k.č.br. 6098/147 i z.k.ul.br. 25879 k.č.br. 6098/151, obje u k.o. Grad Zagreb i izdavanje tabularne isprave za uknjižbu, kao i eventualno kumulirani tužbeni zahtjev na isplatu iznosa od 265.445,61 Eur / 2.000.000,00 kuna, te je u toč. III izreke presude naloženo tužitelju da umještačima na strani tuženika nadoknadi parnični trošak u iznosu od 1.493,01 Eur / 11.249,08 kn sa zakonskim zateznim kamatama.

II Tužitelj u zakonskom roku izjavljuje žalbu protiv Presude pobijajući istu u cijelosti kao nezakonitu zbog bitnih povreda odredbi parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i zbog pogrešne primjene materijalnog prava.

2.1. Kao razloge odbijanja tužbenog zahtjeva prvostupanjski sud navodi da tužitelj nije dokazao da je kao kupac stekao nekretnine po ugovorenoj cijeni odnosno da su uopće postojala potraživanja koja bi bila temelj za izvršenje prijeboja te da se ne radi o prividnom ugovoru odnosno nevjerodostojnom i ništavom ugovoru kako to tvrdi prednik I tuženika u odgovoru na tužbu.

Tužitelj ukazuje kako u tijeku postupka niti jedna parnična stranka niti umješač nije osporavala da bi kupoprodajni ugovori ovjereni kod javnog bilježnika dana 5.4.2000.g. pod brojem Ov-1671/2000 i 1699/2000 bili realizirani, odnosno u tijeku prvostupanjskog postupka uopće nije bila sporna činjenica plaćanja ugovorene kupoprodajne cijene prijebojem između prednika tužitelja, Slatinke d.d. i Finex d.o.o.

Saslušani na ročištu dana 12.01.2012.g. svjedoci Karlo Gača, Zlatko Čvek i Stjepan Trakošćanec iskazivali su na okolnost zaključenja kupoprodajnih ugovora i između Slatinke d.d. i Finex d.o.o., financiranja izgradnje građevnim materijalom od strane Slatinke d.d., nemogućnošću podmirenja računa od strane Finex d.o.o. i namirivanju potraživanja prijenosom prava vlasništva predmetnih nekretnina na Slatinku d.d.

Niti jedna od stranaka nazočna na ročištu na kojem su saslušani naprijed imenovani svjedoci nije imala nikakvih primjedbi na iskaze, niti se na bilo koji način tada pa niti u kasnijem tijeku postupka dovodila u pitanje činjenica da je Slatinka d.d. isporučivala građevinski materijal za izgradnju predmetnih nekretnina, a da Finex d.o.o. račune za materijal nije mogao podmirivati radi čega je u konačnici došlo do zaključenja predmetnih kupoprodajnih ugovora kojima je Slatinka d.d. stekla pravo vlasništva predmetnih nekretnina.

Radi navedenog, a obzirom da nije dužan dokazivati činjenice koje nisu sporne, tužitelj se u tijeku prvostupanjskog postupka usmjerio na dokazivanje spornih činjenica, a o kojima će biti više u nastavku žalbe.

Obzirom da prvostupanjski sud tek u Presudi polemizira i dovodi u pitanje izvršenje prijeboja, a da u tijeku postupka niti jednom nije, u smislu odredbe čl. 219. st. 2. Zakona o parničnom postupku (u daljnjem tekstu: ZPP) ukazao tužitelju na potrebu predlaganja određenih dokaza na ove konkretne okolnosti, to je isti na štetu tužitelja počinio povredu odredbi parničnog postupka iz čl. 354. st. 1. ZPP, a koja povreda je od utjecaja na donošenje zakonite i pravilne presude te je, posljedično tome, činjenično stanje pogrešno i nepotpuno utvrđeno.

Obzirom da raspolaže cjelokupnom dokumentacijom vezanom za realizaciju kupoprodajnih ugovora između Slatinka d.d. i Finex d.o.o., to tužitelj u privitku žalbe dostavlja izjave o prijeboju od 5.4.2000.g.

ODVJETNIČKI URED

Sunčica Novak Vidović

31 000 Osijek, Sunčana 9, HR
Mob.: +385 91 517 31 95
e-mail: suncica.novak@gmail.com

2.2. Nadalje, prvostupanjski sud kao razlog odbijanja tužbenog zahtjeva navodi kako tužitelj nije dokazao „da se ne radi o prividnom ugovoru odnosno nevjerodostojnom i ništavom ugovoru kako to tvrdi prednik I tuženika u odgovoru na tužbu“.

Pored činjenice da tužitelj ne može niti je dužan dokazivati negativne činjenice, već da je stranka koja upire na ništetnost dužna dokazati razloge ništetnosti, tužitelj ukazuje kako prednik I tuženika uopće ne navodi razloge zbog kojih bi ugovor bio ništetan ili nevjerodostojan.

U odgovoru na tužbu prednik I tuženika samo paušalno navodi da je „Ugovor ništavan sam po sebi te je upitna njegova vjerodostojnost“, ne iznoseći nikakve razloge niti činjenice u prilog svojoj tvrdnji.

Konačno, prvostupanjski sud niti ne utvrđuje da bi predmetni ugovori bili ništetni, pa Presuda u tom dijelu proturječi sama sebi te u istoj nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama dok su navedeni razlozi nejasni, zbog čega Presudu nije moguće valjano ispitati, slijedom čega je ista zahvaćena apsolutno bitnom povredom odredbi parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. toč. 11. ZPP.

2.3. Ono što je tijekom provedenog postupka između stranaka bila sporna činjenica jest ta da li je Ugovor o suinvestitorskom odnosu u zajedničkoj izgradnji stambenog niza K3-212 Borovje u Zagrebu – prijenos investicijskih prava na izgradnji sa „Plasastan“ na „Finex“ od 19.5.1995.g. raskinut ili ne dopisom Stambene zadruge Plasastan po odvjetnicima Anti Župiću i Vlatki Pavletić od 24.02.2000.g.

Navedenu činjenicu su istakli tek umješači nakon što im je dopušteno miješanje u ovaj postupak. Simptomatično je stoga da sam II tuženik u čije ime je navodno napisan dopis o kojim se izjavljuje raskid, u odgovoru na tužbu pa niti u daljnjem tijeku postupka nije isticao ovakav prigovor, sve dok isti nisu izjavili umješači, zastupani po istim odvjetnicima koji su navodno u ime II tuženika sastavili predmetni dopis o raskidu ugovora. Stoga tužitelj opetovano ukazuje da se radi o dopisu iskonstruiranom za potrebe ovog postupka.

No, neovisno o naprijed navedenom, tužitelj je u tijeku postupka argumentirano osporio valjanost i vjerodostojnost predmetnog raskida i to iz čitavog niza razloga, osporavajući da je raskid dan u skladu sa odredbom čl. 130 Zakona o obveznim odnosima NN 53/91, 73/91, 111/93, 3/94, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01 (stari ZOO) ,

odnosno čl. 366. Zakona o obveznim odnosima NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22 i 156/22 (novi ZOO).

Prije svega ne postoji niti jedan dokaz iz kojega bi proizlazilo da je raskid priopćen drugoj strani ugovora, Finex d.o.o., kao što niti ne postoji dokaz da su imenovani odvjetnici bili opunomoćeni od strane II tuženika na davanje raskida.

Prvostupanjski sud utvrđuje da tuženici i umješac nisu dokazali da je raskid ugovora dostavljen Finex d.d. te da nisu predložili uvid u valjanu punomoć odvjetnika. Unatoč tome u obrazloženju Presude sud navodi kako se ukazuje logičnim da je doista 24.02.2000.g. raskinut citirani Ugovor, te dovodi u pitanje je li Finex d.o.o. uistinu imao pravo prodaje!!

Ovakav zaključak prvostupanjskog suda ukazuje se nezakonitim (protivnim odredbi čl. 130 starog ZOO), proizvoljnim i suprotnim svim provedenim dokazima.

Svjedok Karlo Gača, na čiji se iskaz sud poziva u ovom dijelu obrazloženja, jasno je iskazao da ugovor o suinvestitorskom odnosu sklopljen sa Plasa Stanom i Doming trade nikada nije raskinut. K tome, nesporno je u tijeku postupka utvrđeno da je prednik tužitelja stupio u posjed predmetnih nekretnina 14.4.2000.g., te da je uložio vlastita sredstva na dovršetak gradnje nekretnina, što sve zajedno upućuje na zaključak da je kupoprodajni ugovor valjan, u skladu sa odredbama tada važećeg suinvestitorskog ugovora, te da je isti izvršen u cijelosti.

2.3. Konačno, prvostupanjski sud se paušalno poziva na odredbu čl. 125. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ne dajući uopće obrazloženje kako navedenu odredbu primjenjuje na konkretno činjenično stanje, pa je u tom dijelu Presudu nemoguće valjano ispitati.

Međutim, pravilnom primjenom navedene zakonske odredbe sud je trebao usvojiti tužbeni zahtjev tužitelja, obzirom da u konkretnom slučaju II tuženik nije postupao u dobroj vjeri

Naime, u spisu Općinskog suda u Zagrebu broj P-1008/2008, a koji spis je priklopljen ovom spisu, donesena je pravomoćna presuda, vezano za pitanje vlasništva na nekretnini k.č.br. 6098/150 upisanoj u z.k.ul.br. 50205, k.o. Grad Zagreb, koja je također inicijalno bila predmetom ovog postupka, ali je tužitelj u tom dijelu povukao tužbu, kojom je utvrđeno da tamo tuženik SG Graditeljstvo d.o.o. – ovdje prednik II tuženika, nije postupilo u dobroj vjeri i da je prilikom zaključenja ugovora sa otuđavateljem SGZ Plasa stan, znao da je nekretnina već valjano otuđena drugoj osobi i predana u samostalan posjed, te da iako je zatražio i stekao upis prije tamo tužiteljice tužiteljica ima prednost upisa radi zle vjere tuženika.

Prvostupanjski sud u potpunosti je zanemario utvrđenja iz naprijed navedenog predmeta, iako se radi o gotovo identičnoj pravnoj i činjeničnoj osnovi, te utvrđenjima suda primjenjivim i na ovaj predmet, radi čega je na prijedlog tužitelja isti spis i priklopljen kao dokaz ovome predmetu.

ODVJETNIČKI URED
Sunčica Novak Vidović

31 000 Osijek, Sunčana 9, HR
Mob.: +385 91 517 31 95
e-mail: suncica.novak@gmail.com

Ocjena ovog dokaza u cijelosti je izostala, pa je Presuda i u tom dijelu zahvaćena apsolutno bitnim povredama odredbi parničnog postupka.

III Slijedom svega navedenog tužitelj predlaže sudu drug stupnja da preinači presudu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-7928/2021 od dana 18. svibnja 2023. godine i usvoji tužbeni zahtjev, podredno da istu ukine i vrati predmet sudu prvog stupnja na ponovni postupak.

Tužitelj potražuje trošak sastava žalbe u iznosu od 4.821,58 Eur / 36.328,12 kn, uvećano za trošak sudske pristojbe na žalbu u iznosu od 663,61 Eur / 5.000,00 kn.

U Osijeku, dana 02. lipnja 2023. godine

TUŽITELJ, p.p.