

**Zajednički odvjetnički ured**  
**Dejan Jakac i Marina Mraković**

Sjedište: Buzet, II istarske brigade 14/1, tel/fax ++385 52 662 914,

Pisarnica: Pazin, Stari trg 4/B, tel/fax ++385 52 622 996

e-mail: ured@odvjetnik-jakac-mrakovic.hr

---

**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**

*Na posl.br. P-1503/2024*

**Pravna stvar:**

**Tužitelj:** **MARIJAN ŠARIĆ** iz Seseva, Ul. Rudolfa Ivankovića 22, OIB:  
55988219690, i dr.

**Tuženik:** **2. ZK-GRADNJA d.o.o.** u stečaju, Draškovićeve ulica 53, OIB:  
14647989061, zastupano po punomoćnicima iz ZOU Jakac-  
Mraković, Buzet

**radi:** **utvrđenja**

---

**ODGOVOR NA TUŽBU TUŽENIKA**

---

Tuženik je zaprimio tužbu te se na istu očituje kako slijedi.

Prije upuštanja u raspravljanje, tuženi drži da su tužitelji nisko označili vrijednost predmeta spora. Naime tužitelji u tužbi traže utvrđenje ništetnim dijela ugovora o kreditu – dio koji se odnosi na zasnivanje založnog prava na 1599/10000 dijela (E-5) nekretnine k.č. 219/3 z.k.ul. 73185 k.o. Šestine, te da nije nastalo upisano založno pravo, te da se upisano založno pravo temeljem sudske odluke izbriše iz zemljišnih knjiga. Upisano založno pravo temeljem zaključenog ugovora iznosi 600.000,00 EUR. Obzirom da se temeljem podnesene tužbe traži brisanje upravno navedenog založnog prava (upisanog u visini od 600.000,00 EUR) 2. tuženi predlaže da se naslovni sud utvrdi vrijednost predmeta spora prema visini prava čije se brisanje traži (600.000,00 EUR).

Osporavaju se svi navodi i podnesen tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti kao neosnovani iz sljedećih razloga.

Ugovor koji su tužitelj dostavili uz tužbu, 2. tuženika ne obvezuje na bilo koji način niti ima bilo kakve pravne učinke za istog, obzirom 2. tuženik nije bio potpisnik tog ugovora.

Iako to za ovaj postupak nije toliko bitno, jer 2. tuženi dolazi upisan kao vlasnik nekretnine, tuženi ističe kako on ima valjani pravni osnov kupnje sporne nekretnine i upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama. Po zaključenju Ugovora o kupoprodaji nekretnine, tuženi je ishodio upis prava vlasništva u svoje ime – čime je postao vlasnikom nekretnine. U trenutku podnošenja zahtjeva za upisa prava vlasništva u korist tuženika na navedenoj nekretnini nije bilo nikakve zabilježbe, nikakvog upisa koji bi kod tuženika mogli izazvati sumnju u pogledu njegovog punog prava vlasništva nad kupljenom nekretninom. Drugotuženi je svoje pravo vlasništva stekao od upisanog pravnog prednika Folija produkt d.o.o. Zagreb. Folija produkt d.o.o. navedeni stan

stekao na javnoj dražbi, u postupku koji se provodio pod posl.br. Ovr-3728/14 (ovrhovoditelj Erste banka protiv ovršenika Quintus d.o.o. Zagreb, Gračanske dužice 8c). Općinski građanski sud u Zagrebu donio je 08. studenog 2017 rješenje kojim se kupcu Folija produkt d.o.o. dosuđuje sporna nekretnina, a koja je odluka postala pravomoćna 7.12.2017.godine, da bi potom 24.siječnja 2018.godne Općinski građanski sud u Zagrebu donio zaključak o predaji nekretnine u posjed Folija produktu d.o.o., te nalog zemljišnim knjigama za upis prava vlasništva u korist Folija produkt d.o.o.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 17. travnja 2020.godne

Dokaz: rješenje o dosudi od 08. studenog 2017, zaključak od 24.siječnja 2018.godne

Dakle, 2. tuženi je pravo vlasništva stekao temeljem valjanog ugovora o kupoprodaji, od knjižnog prednika koji je navedenu nekretninu stekao na javnoj dražbi. U trenutku stjecanja prava vlasništva na nekretnini nije bila upisana nikakva zabilježba, stoga se tuženi može opravdano pozivati na povjerenje u zemljišne knjige.

Dokaz: zemljišno-knjižni izvadak za spornu nekretninu

Obzirom je 2. tuženi po stjecanju prava vlasništva imao „čistu“ nekretninu u svom vlasništvu, isti je slobodno mogao raspolagati njome – istu dati kao osiguranje, odnosno opteretiti založnim pravom – hipotekom, što je i učinio zaključenim ugovorom sa 1. tuženikom.

Tužitelji osnovu podnesene tužbe temelje na činjenici da pravni prednik 2 tuženika nije bio u posjedu nekretnine. Nasuprot tvrdnjama tužitelja, tuženi ističe kako Zakon o vlasništvu u odredbama koje reguliraju zasnivanje založnog prava-hipoteke (304-309 ZV-a) nigdje ne predviđa ništetnost ugovora o zasnivanju založnog prava ukoliko nekretnina nije u posjedu neke od stranaka. Zaključeni Ugovor o dugoročnom kreditu ispunjava sve uvjete iz čl. 307 ZV-a.

Drugouženi primjećuje da tužitelji nisu nikada podnijeli zahtjev za uknjižbu svojeg prava vlasništva (ako već misle da ga imaju) nadležnom sudu. Iako to nije 2. tuženikov problem već obvezno pravni odnos tužitelja i onoga sa kime su ugovor iz 2007 zaključili., 2. tuženi primjećuje da u Ugovoru br. S4 o kupoprodaji nekretnine, nema nikakve tabularne isprave koja bi dozvoljavala tužiteljima uknjižbu prava vlasništva u zemljišnim knjigama – člankom 6 ugovora Quintus d.o.o. se obvezao izdati tabularnu po isplati ukupne kupoprodajne cijene – što se očito nije dogodilo.

Tužitelji, po otvaranju stečajnog postupka na 2. tuženikom, nisu u danom roku za prijave podnijeli nikakav zahtjev za izlučnim ili razlučnim pravima u odnosu na navedenu spornu nekretninu, a čime su prekludirani u postavljanju bilo kakvih daljnjih zahtjeva prema tuženiku.

Slijedom gore navedenog, kako je 2. tuženi temeljem valjanog pravog osnova – ugovora o dugoročnom kreditu, mogao slobodno opteretiti založnim pravom nekretninu koju je imao u svojem vlasništvu, a što je učinio zaključenjem navedenog ugovora i provedbom upisa hipoteke, predlaže se odbijanje tužbenog zahtjeva u cijelosti uz solidarnu obvezu naknade parničnog troška.

U Buzetu 19. kolovoza 2024. godine

**Tuženik p.p.**

Troškovnik:

- odgovor na tužbu 4512 boda x 2 + pdv= 9.024+pdv= 11.280,00 EUR-a