

ODVJETNIK
ANTE ĆURKOVIĆ
Vukovarska 150, 21 000 SPLIT
Mobitel: 091/914-5460
e-mail: curkovic.odvjetnik@gmail.com

HITNO !!!

na poslovni broj : St-651/2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

S P L I T

STEČAJNI DUŽNIK:

BRA-MA kreditna unija u stečaju, OIB: 96497966580, Split, Put Firula 53, zastupana po stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću iz Zagreba, Pantovčak 8, OIB: 25964288839

PODNOŠITELJICA PRIGOVORA:

ANA TEŠIJA, OIB:12450136615 , iz Lećevice, Kralja Zvonimira 60, zastupan po punomoćniku Anti Ćurkoviću, odvjetniku u Splitu, Vukovarska 150

PRIGOVOR TREĆE OSOBE

*radi proglašenja prodaje nedopuštenom uslijed ništetnosti Ugovora o pozajmici i Sporazuma o osiguranju tražbine prijenosom vlasništva nekretnine
/ podredno uslijed činjenice da je potraživanje stečajnog dužnika namireno prije prijenosa prava vlasništva u njegovu korist kao fiducijarnog vjerovnika*

trostruko
privitak: punomoć, kao u tekstu

1. Između stečajnog dužnika kao davatelja pozajmice i sada pok. Ante Tešija (sina treće osobe) zaključen je dana 07.02.2006.godine pod br. 51-70-60026-9 Ugovor o kratkoročnoj pozajmici u kojem se navodi da je sada pok. Anti Tešija kao dužnik odobrena pozajmica u iznosu od 225.000,00 kuna (dvjestodvadesetpettisuća kuna) uz primjenu valutne klauzule po srednjem tečaju HNB na EUR , a za slučaj pada tečaja valute, primjenjivao bi se tečaj dana puštanja pozajmice u tijek uz kamatnu stopu od 11,99% godišnje te uz rok vraćanja od 6 (šest) mjeseci, odnosno najkasnije do 07.08.2006. godine. Navedenim Ugovorom korisniku pozajmice nisu na raspolaganje stavljena sva ugovorena novčana sredstva , a što je razvidno iz sadržaja daljnjih isprava koje su nakon ovoga zaključene.

Naime, stečajni dužnik kao predlagatelj osiguranja , sada pok. Ante Tešija kao dužnik te treća osoba

Ana Tešija kao protivnik osiguranja dana 08.02.2006.godine zaključuju Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, koji je solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-113/06 od 08.02. 2006.g. kojim je protivnica osiguranja, ovdje treća osoba na predlagatelja osiguranja, ovdje stečajnog dužnika prenijela vlasništvo nekretnine označene kao kat.čest. 2039/3 (garaža, površine 164 m², kuća, površine 221 m², dvije zgrade , površine 133 m² i pašnjak površine 1709 m²) ZU 682 K.O. Lečevica, radi osiguranja tražbine na temelju Ugovora o kratkoročnoj pozajmici broj 51-70-60026-9 kojim je dužniku po Ugovoru odobrena pozajmica u iznosu od 225.000,00 kuna (dvjestodvadesetpettisuća kuna) uz primjenu valutne klauzule po srednjem tečaju HNB na EUR , a za slučaj pada tečaja valute, primjenjivao bi se tečaj dana puštanja pozajmice u tijek uz kamatnu stopu od 11,99% godišnje te uz rok vraćanja od 6 (šest) mjeseci, odnosno najkasnije do 07.08.2006. godine, te uz sva ostala prava i obveze iz odnosnog ugovora , od čega je 1/3 (jednu trećinu) iznosa kratkoročne pozajmice ili 75.000,00 kuna dužnik oročio kod vjerovnika na vrijeme od 6 (šest) mjeseci temeljem posebnog ugovora o štednom ulogu(novčanom depozitu) broj 84-70-60026-1 tako da je predmet osiguranja bio 2/3 (dvije trećine) pozajmice ili 150.000,00 kn (stopedesettisućakuna) s kamatama na cijeli iznos pozajmice, što je i provedeno u zemljišnim knjigama tadašnjeg Općinskog suda u Kaštel Lukšiću uknjižbom prava vlasništva u korist predlagatelja osiguranja uz zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja i zabilježbu zabrane otuđenja i opterećenja.

Nadalje, između stranaka su naknadno zaključeni slijedeći Aneksi Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine i to način da je :

- Aneksom ugovora o kreditu -pozajmici broj : 51-70-60026-9 od 08.08.2006.g. o čemu je 10.08.2006.g. Sačinjen Aneks Sporazuma o osiguranju i solemniziran istog dana kod javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita pod brojem OU-493/06 a kojim su stranke ugovorile da je prijenos vlasništva predmetne nekretnine obavljen i radi osiguranja dodatne tražbine u iznosu glavnice od 365.000,00 kn s kamatama od 11,99% godišnje , koje teku na cijeli iznos od 547.500,00 kn te produžile rok korištenja pozajmice ugovarajući da cjelokupna tražbina dospijeva 07.02.2007.godine što je i provedeno u zemljišnim knjigama tadašnjeg Općinskog suda u Kaštel Lukšiću , upisom zabilježbe povećanja iznosa tražbine i produženja roka dospijeća u dogovorenom opsegu (Z-1812/06);
- Aneksom ugovora o kreditu/pozajmici broj : 51-70-60026-9 od 08.02.2007.g. o čemu je sačinjen Aneks Sporazuma o osiguranju i solemniziran kod istog javnog bilježnika pod brojem OV-1359/08 dana 08.02.2008.g. , kojim su stranke produžile rok korištenja pozajmice za 16 mjeseci tj.do 08.06.2008.g. , čija provedba nije zatražena u zemljišnim knjigama;
- Aneksom ugovora o kreditu/pozajmici broj : 51-70-60026-9 od 08.06.2008.g. o čemu je sačinjen Aneks Sporazuma o osiguranju solemniziran u istom javnobilježničkom uredu pod brojem OV-9219/08 dana 02.10.2008.g. stranke produžile rok korištenja pozajmice za 6 mjeseci tj.do 08.12.2008.g., čija provedba nije zatražena u zemljišnim knjigama;
- Aneksom ugovora o kreditu/pozajmici broj : 51-70-60026-9 od 12.5.2009.g., o čemu je sačinjen Aneks Sporazuma o osiguranju i solemniziran kod istog javnog bilježnika pod brojem OV-5285/09 dana 15.05.2009.g. kojim su stranke produžile rok korištenja pozajmice za 12 mjeseci , tj. do 07.12.2009.g. , čija provedba nije zatražena u zemljišnim knjigama ;
- Aneksom ugovora o kreditu/pozajmici broj : 51-70-60026-9 od 07.12.2009.g. je izmijenjena kamatna stopa na 13,99% , rok vraćanja produžen za 12 mjeseci tj.do 07.12.2010.g., te povećan iznos pozajmice za 257.500,00 kn te ugovoreno da se povećanje osigura istom nekretninom , o čemu je zaključen i 16.07.2010.g. po istom javnom bilježniku solemniziran

Aneks Sporazuma o osiguranju pod poslovnim brojem OV-5185/10 što je provedeno u zemljišnim knjigama upisom zabilježbe da je prijenosom vlasništva ranije navedene nekretnine osigurana i dodatna tražbina , sve uz zabilježbu zabrane opterećenja (Z-1375/10);

- Aneksom ugovora o kreditu/pozajmici broj : 51-70-60026-9 od 06.12.2010.g. o čemu je sačinjen Aneks Sporazuma o osiguranju i solemniziran u istom uredu pod brojem OV-6646/11 dana 09.09.2011.g. kojim su stranke produžile rok korištenja pozajmice za 18 mjeseci tj.do 07.06.2012.g. , čija provedba nije zatražena u zemljišnim knjigama.

DOKAZ: uvid u Ugovor o kratkoročnoj pozajmici pod br: 51-70-60026-9 , uvid u Sporazum o osiguranju novačne tražbine prijenosom vlasništva nekretnine solemniziran po Javnom bilježniku Mira Rubić pod brojem OU-113/06 dana 08.02.2006.g., uvid u Aneks Ugovora o kratkoročnoj pozajmici te Aneks Sporazuma o osiguranju

2. Dakle, iz navedene dokumentacije koja se dostavlja u privitku je razvidno kako korisniku pozajmice , sada pok.Anti Tešija nije isplaćen puni iznos zatraženih novčanih sredstava , već samo 2/3 ugovorenih sredstava, s tim da je preostala novčana sredstva od 1/3 zadržao stečajni dužnik. Temeljem upisanog fiducijarnog prava vlasništva na nekretninama proveden je postupak sukladno odredbi čl.277.Ovršnog zakona , te na temelju Zapisnika o posvjedočenju činjenica s potvrdom od 28.02.2024. stečajni dužnik BRA-MA kreditna unija u stečaju postaje punopravni vlasnik nekretnina označenih kao kat.čest. 2039/3 , garaža 164 m2, kuća 221 m2, dvije zgrade 133 m2 I pašnjak 1709 upisane u ZUI 682 K.O. Lećevica.

Treća osoba smatra kako je tražbina stečajnog dužnika u trenutku punopravnog stjecanja prava vlasništva na nekretninama fiducijarnog dužnika bila pogrešno i nezakonito utvrđena temeljem ništetnog ugovora o pozajmici s pripadajućim Sporazumom i Aneksima tog sporazuma, zbog čega je potrebno preispitivanje iste u okviru sudskog postupka te hitno zastajanje s prodajom nekretnina čije se stjecanje temelji na ništetnim pravnim poslovima i na temelju potpuno nezakonitim obračunom duga.

Treća osoba je pred Općinskim sudom pokrenula postupak po svojoj tužbi radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kratkoročnoj pozajmici pod br. 51-70-60026-9 i sklopljenog Sporazuma , kao i Aneksa tog sporazuma te uspostavljanja prijašnjeg stanja u zemljišnim knjigama , koji postupak se vodi pod poslovnim brojem P-1414/2025. Nadalje, treća osoba je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu za predmetne nekretnine podnijela prijedlog radi zabilježbe predmetnog spora , koja zabilježba je provedena rješenjem posl.broj Z-15201/2025.

Predmetni Ugovor o kratkoročnoj pozajmici pod br. 51-70-60026-9 sklopljen je na unaprijed formuliranom standardnom obrascu , pa se radi o unaprijed formuliranim ugovornim odredbama o kojima stranke nisu pregovarale, te se takve odredbe smatraju nepoštenima budući da su u suprotnosti načelu savjesnosti i poštenja te uzrokuju značajnu neravnotežu u pravima i obvezama ugovornih strana na štetu primatelja .

Dakle, odredbe o kojima se nije pregovaralo su ništetne.

Nadalje, stečajni dužnik je protivno odredbama Zakona o kamatama (NN 94/04 I NN 35/05) nezakonito obračunavao i zateznu kamatu . Naime, odredbom čl. 3.st.1. ovog Zakona je propisano da se zatezna kamata obračunava primjenom dekurzivnog jednostavnog kamatnog računa na dospjelu glavnica bez pripisa zatezne kamate glavnici istekom obračunskog razdoblja.

Štoviše, sinu treće osobe sada pok.Anti Tešija kao primatelju pozajmice nisu bila u cijelosti isplaćena novčana sredstva navedena kako u Ugovoru o kratkoročnoj pozajmici tako niti sredstva kojima se navodno povećavao iznos pozajmice a kako je to navedeno u Aneksima sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine.

Radilo se dakle o virtualnim transakcijama koje je izvršio tuženik te na takvim nepostojećim transakcijama izvršeno obračunavanje kamata na kamatu koje su pripisivane glavnom dugu uvećano sve za nekakve troškove u neodređenom iznosu , a što je protivno odredbama Zakona o obveznim odnosima i dobrim poslovnim običajima te poslovanja financijskih institucija.

Treća osoba posebno naglašava činjenicu da je dana 22.svibnja 2023. godine na inicijativu predsjednika Vrhovnog suda Republike Hrvatske održan je sastanak predstavnika Građanskih odjela Županijskih sudova radi razmatranja spornih pitanja nastalih u brojnim parničnim i ovršnim predmetima , te je u raspravi predsjednik Vrhovnog suda RH istaknuo pravno shvaćanje Suda Europske unije zauzeto **u predmetu C-377/14 (Radlinger protiv Finway a.s.)** u kojem je sud tumačeći čl.3. Direktive 2008/48 zaključio , da isti treba biti tumačen na način da ukupan iznos kredita predstavlja iznos koji je stavljen na korištenje potrošaču, a što isključuje one iznose koji predstavljaju troškove povezane s kreditom i koji u stvarnosti nisu isplaćeni potrošaču. **Ovaj stav Suda europske unije sukladan je hrvatskom čl. 1021. Zakona o obveznim odnosima.**

U svezi s tim zauzeto je i pravno shvaćanje koje glasi :

" Kod ugovora o kreditu i ugovora o zajmu davatelj kredita odnosno zajmodavac ima pravo obračunati ugovorne kamate samo na novčani iznos koji je korisniku kredita odnosno zajmoprimcu stavljen na raspolaganje."

Sada pok.Anti Tešija, sinu treće osobe kao korisniku kredita odnosno primatelju pozajmice kredit odnosno pozajmica nije isplaćena u cijelosti već djelomično, a kamata se obračunava na puni iznos kredita /pozajmice što je u suprotnosti odredbama Zakona o obveznim odnosima (čl. 1021. ZOO-a) , Zaključku sa sjednice predsjednika Građanskih odjela županijskih sudova i predsjednika Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske.

Stečajni dužnik , odnosno njegov pravni prednik nije ispunio svoju obvezu iz čl. 1021. Zakona o obveznim odnosima , nije stavio primatelju pozajmice na raspolaganje ugovoreni iznos pozajmice kako iznos naveden u Ugovoru o kratkoročnoj pozajmici pod br. 51-70-30313-1 tako niti ostale iznose za koje je navedeno da predstavljaju povećanje pozajmice , pa time obveznopravni odnos nije niti nastao i ugovor o kratkoročnoj pozajmici je ništetan, kao što je i ništetan Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine te zaključeni aneksi tog sporazuma predstavljaju ništetne obveze budući da se radi o akcesornom pravnom poslu.

Zbog ništetnosti predmetne tražbine , a koja je bila osnov za izvršeni prijenos vlasništva nekretnine, Ugovor o kratkoročnoj pozajmici sa svojim aneksima te zaključenom Sporazumu o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine i aneksima tog sporazuma predstavljaju ništetne pravne poslove.

Predmetni Ugovor o kratkoročnoj pozajmici ima se smatrati i potrošačkim ugovorom u smislu Direktive Vijeća EEZ 93/13 od 5.travnja 1993.godine. Naime, podnositeljica ovog prigovora je kao fizička osoba koja nije imala nikakve veze s ovim ugovorom o pozajmici /kreditu , za povrat novčanih sredstava jamčila svojom vlastitom imovinom , a radi se o nekretnini koja istoj služi za stanovanje. Dakle, treća osoba Ana Tešija je u tom smislu potrošač te uživa potrošačka prava.

DOKAZ: uvid u tužbu Općinskom sudu u Splitu , pregled zemljišnoknjižnog izvotka koji se prilažu

3. Pregledom stečajnog spisa Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem St-651/2017 je razvidno kako je oglašena prodaja predmetnih nekretnina . **Predmetne nekretnine predstavljaju dom podnositeljice ovog prigovora , kao i dom još dvije obitelji – njezinog sina Ivana Tešije i kćerke Jele Tešija i njihove djece, unuka podnositeljice prigovora.**

Stečajni upravitelj je neovisno o pokrenutoj parnici te izvršenoj zabilježbi spora oglasio prodaju predmetnih nekretnina te prikuplja ponude od potencijalnih kupaca , te bi u tom slučaju došlo do velike i nenadoknadive štete kako za podnositeljicu prigovora tako i za članove njezine obitelji.

Opetovano se ističe kako se u konkretnom slučaju radi o ništetnim pravnim poslovima obzirom da je stečajni dužnik pogrešno prikazao tražbinu , izvršen je pogrešan upis u zemljišnim knjigama, nije osigurana zatezna kamata, vršen je obračun kamata na neisplaćeni dio iako sam iznos pozajmicenije bio isplaćen u cijelosti.

Obzirom da su ugovori i o pozajmici zajedno sa sporazumima o prijenosu prava vlasništva na nekretninama ništteni te da će ništetnost biti utvrđena od početka , a radi se o nekretninama za koje se traži ponovna uspostava prijašnjeg stanja , to je nedvojbeno da je treća osoba Ana Tešija dokazala vjerojatnost postojanja svoga prava , zbog čega je opravdano i svrhovito u ovom stečajnom postupku odgoditi prodaju navedenih nekretnina do pravomoćnog okončanja pokrenutih postupaka od strane treće osobe te razrješenja svih spornih činjenica.

Odredbom čl. 67. Ovršnog zakona je propisano da će na zahtjev osobe koja je tražila da se ovrha proglasi nedopuštenom sud odgoditi ovrhu u pogledu toga predmeta ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svoga prava te da bi provedbom ovrhe pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu , uz uvjet da u roku pokrene parnicu na koju je upućena.

Slijedom navedenog treća osoba izjavljuje prigovor nedopuštenosti prodaje navedenih nekretnina i (podnosi se i izlučni zahtjev) traži da Naslovljeni sud odgodi prodaju nekretnina označenih kao kat.čest. 2039/3 , garaža 164 m², kuća 221 m², dvije zgrade 133 m² i pašnjak 1709 upisane u ZUI 682 K.O. Lećevica, sve do okončanja parničnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Splitu pod poslovnim brojem P-1414/2025 radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o pozajmici i aneksa ugovora kao i sporazuma o osiguranju tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretninama s aneksima tog sporazuma.

Nadalje, predlaže se da Naslovljeni sud uputi podnositeljicu prigovora i na podnošenje tužbe radi nedopuštenosti prodaje navedenih nekretnina uslijed činjenice da je tražbina stečajnog dužnika u cijelosti podmirena prije punopravnog stjecanja prava vlasništva.

Stečajni sud i stečajni upravitelj, koji preuzima parnice o imovini koja ulazi u stečajnu masu , moraju voditi računa o parnicama koje se tiču imovine i moraju voditi računa o predvidivim obvezama koje bi mogle teretiti stečajnu masu.

Iz navedenih razloga se predlaže da Sud odmah donese odluku kojom poništava oglašeno prikupljanje ponudza te da odgađa prodaju navedenih nekretnina do pravomoćnog okončanja parničnog postupka koji se vodi u odnosu na predmetne nekretnine i da uputi podnositeljicu prigovora na pokretanje parničnog postupka radi utvrđenja nedopuštenosti prodaje nekretnina.

- na znanje stečajnom upravitelju Stjepanu Ioviću

Podnositeljica prigovora
po punomoćniku

Split, 14. studeni 2025. godine

