

**ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED GLAVAŠ & ŠUTALO**

Attorneys at Law / Rechtsanwalte

mob. 099 / 270-45-44

tel. 032 / 331-463, fax. 032 / 337-076

e-mail: hrvojesutalo@yahoo.com

Pisarnica I, Vinkovci, Duga ulica 10.

Pisarnica II, Zagreb, Švarcova 4

IBAN: HR5123600001101650859 otvoren kod Zagrebačke banke d.d.

MB 80158943, OIB : 40350342682

---

**Na poslovni broj: Z-20163/2020**

Vinkovci, 6. rujna 2021. godine

**OPĆINSKI SUD U ZADRU**  
**Zemljišnoknjižni odjel Zadar**  
Ulica Borelli 9, Zadar

**Predlagatelj:** Ernest Klarin, OIB: 52055776237, Zadar, Ljudevita Jonkea 3,  
Mate Klarin, OIB: 75218496277, Ulica Fra Grge Martića 2/d, Zadar  
Nevenka Klarin, OIB: 24063573216, Preko 3, Preko

**Protustranka:** SLAVONIJA ŽUPANIJA d.d. Županja, J. J. Strossmayera 65, OIB: 62010045532, zastupan po član uprave Vedranu Čuljku, OIB: 58200583741, Vinkovci, Slavka Madera 6, po punomoćniku Hrvoju Šutalu odvjetniku (OIB: 23982797692) i Miri Glavašu odvjetniku iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Glavaš & Šutalo, Vinkovci, Duga ulica 10

radi: uknjižbe založnog prava

**ŽALBA PROTUSTRANKE**

Rješenjem Općinskog suda u Zadru poslovni broj Z-20163/2020 od 20. kolovoza 2021. godine, odbijen je kao neosnovan prigovor protustranke i potvrđeno je rješenje Općinskog suda u Zadru poslovni broj Z-16691/20 od 11. kolovoza 2020. godine, a kojim rješenjem je dopuštena je uknjižba založnog prava na nekretninama opisanim kao:

I. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 280 katastarske općine Poljana

čest.br. 590/2, vrt površine 565 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 6/192 dijela i Klarin Ernest za 6/192 dijela

II. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 2067 katastarske općine Poljana čest.br. 1126/2, vinograd površine 1877 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 3/24 dijela i Klarin Ernesta 3/24 dijela

III. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 179 katastarske općine Preko čest.zgr. 127, kuća i dvor površine 86 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 5/128 dijela i Klarin Ernesta za 5/128 dijela

IV. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 182 katastarske općine Preko  
a) zk.tijelo I čest.br. 1023/3, vrt površine 519 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 6/384 dijela i Klarin Ernesta za 6/384 dijela  
b) zk.tijelo II. čest.br. 3786, pašnjak površine 895 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 3/24 dijela i Klarin Ernesta za 3/24 dijela

V. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 1232 katastarske općine Preko čest.br. 965/1, dvor površine 40 m<sup>2</sup> i čest.br. 965/3, dvor površine 92 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 1/6 dijela i Klarin Ernesta za 1/6 dijela

VI. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 2290 katastarske općine Preko čest.br. 963/7, dvor površine 22 m<sup>2</sup> i 964/1, vrt površine 40 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Nevenke ud. Josipa, za cijelo

VII. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 2595 katastarske općine Preko čest.br. 1103, vrt površine 812, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 1/8 dijela i Klarin Ernesta za 1/8 dijela

VIII. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 2635 katastarske općine Preko čest.br. 1342/1, vrt 424 m<sup>2</sup>, čest.br 1342/3, vrt 193 m<sup>2</sup>, čest.br. 1350/1, vrt 355m<sup>2</sup>, čest.br. 1350/3, vrt 911 m<sup>2</sup> i čest.br. 1364/1, pašnjak 683 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 6/192 dijela i Klarin Ernesta za 6/192 dijela

IX. U zemljišnoknjižnom ulošku broj 2638 katastarske općine Preko čest.br. 964/2, vrt 102 m<sup>2</sup>, čest.br. 964/3, oranica 48m<sup>2</sup> i čest.br. 1562/2, oranica 565 m<sup>2</sup>, uknjiženog prava vlasništva Klarin Mate za 6/192 dijela i Klarin Ernesta za 6/192 dijela

u iznosu od 2.208.272,79 kuna dospjelo na dan 27.07.2020.g., u korist Slavonija Županija d.d., J.J. Strossmayera 65, OIB: 62010045532, 32270 Županija, a sve temeljem sporazuma radi osiguranja tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama (hipoteke) potvrđenim od strane javnog bilježnika Emila Brkić pod posl.br. OV-6065/20 od 28.07.2020. godine.

Protiv ovog rješenja protustranka Slavonija Županja d.d., podnosi žalbu, zbog pogrešne primjene zemljišnoknjižnog prava (Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o zemljišnim knjigama) zbog bitne povrede odredaba postupka i zbog pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja pobijajući to rješenje u cijelosti.

Sud je donio odluku po prigovoru nakon godine dana, iako je sukladno odredbi čl. 144. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama bio dužan u roku od 60 dana od dana zaprimanja prigovora na zemljišnoknjižnom sudu odlučiti rješenjem.

Prvostupanjski sud posve neosnovano odbija prigovor protustranke uz netočno (pogrešno i nepotpuno utvrđeno činjenično stanje) obrazloženje da su Slavonija Županja d.d. kao založni vjerovnik - **zajmodavac**, Mate Klarin i Ernest Klarin kao založno dužnici - **zajmoprimci** i Nevenka Klarin kao **zadužni dužnik** sklopili **ugovor o zajmu i zasnivanju založnog prava** na navise nekretnina u k.o. Preko i k.o. Poljana.

Dalje, prvostupanjski sud neosnovano obrazlaže da činjenicu valjanosti, odnosno postojanja ili nepostojanja ugovora, se ne može utvrđivati u zemljišnoknjižnom postupku. Potpisi založnih dužnika su ovjereni od strane javnog bilježnika Emila Brkića i na svakoj stranici sporazuma nalaze se četiri potpisa. Tri evidentno od založnog dužnika **dok četvrti evidentno pripada založnom vjerovniku. Prvostupanjski suda dalje pogrešno utvrđuje da ugovor nema evidentnih nedostataka, slijedom čega isti smatra da je pravilno dopušten tražen uknjižba založnog prava.**

Donoseći pobijano rješenje prvostupanjski sud je počinio bitne povrede odredaba zemljišnoknjižnog postupka, jer rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, budući rješenje nema razloga o odlučnim činjenicama te jer o odlučnim činjenicama postoji proturječnosti. Naime, u rješenju je pogrešno navedena isprava na temelju koje je dopuštena uknjižba, to jest naveden je ugovor o zajmu i zasnivanju založnog prava, a zapravo su predlagatelji kao ispravu (osnovu) za uknjižbu dostavili Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama. Sud je također pogrešno utvrdio da su Mate Klarin i Ernest Klarin zajmoprimci, te da je Nevenka Klarin zadužni dužnik.

Između stranaka nikad nije sklopljen Ugovor o zajmu niti su Mate Klarin i Ernest Klarin zajmoprimci, a kamoli da je Nevenka Klarin zadužni dužnik. Uvidom u priloženu ispravu na temelju koje je dopuštena uknjižba založnog prava, to jest uvidom u Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama vidljivo je da su Mate Klarin i Ernest Klarin dužnici i založni dužnik, a Nevenka Klarin je založni dužnik.

Sud odlučujući o prigovoru protustranke pogrešno navodi ispravu na temelju koje je dopuštena uknjižba.

Prvostupanjski sud pogrešno utvrđuje da su Slavonija Županija d.d., Mate Klarin, Ernest Klarin i Nevenka Klarin sklopili ugovor o zajmu i zasnivanju založnog prava, naime isti nisu sklopili nikakav ugovor niti sporazum, niti bilo koju drugu ispravu ili pravni posao, a koja isprava ili pravni posao može biti osnova temelj za uknjižbu založnog prava.

U spisu se nalazi Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama (hipoteka) od 28.07.2020. godine koji je bio temelj uknjižbe založnog prava na nekretninama po rješenju zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Zadru poslovni broj Z-16691/2020 od 11. kolovoza 2020. godine. Navedeni sporazum (isprava na temelju koje je dopuštena uknjižba založnog prava) je potvrđen od strane javnog bilježnika Emila Brkića dana 31. srpnja 2020. godine pod poslovnim brojem OV-6065/2020. Javni bilježnik je samo potvrdio da su stranke: Klarin Mate, Ernest Klarin i Nevenka Klarin podnijele privatnu ispravu (Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama (hipoteka) od 28.07.2020. godine) na potvrdu.

Na predmetnoj ispravi se nalaze četiri potpisa i to založnih dužnika (Klarin Mate, Ernest Klarin i Nevenka Klarin), te javnog bilježnika Emila Brkića.

Prvostupanjski sud u pobijanom rješenju je pogrešno utvrdio da četvrti potpis evidentno pripada založnom vjerovniku. Naime, uvidom u predmetni sporazum na stranici tri, vidljivo je da založni vjerovnik nije potpisao predmetni sporazum na mjestu gdje se treba nalaziti njegov potpis, već se samo na mjestu predviđenom za potpise nalaze potpisi založnih dužnika. Na prvoj stranici potvrde javnog bilježnika stoji potpis javnog bilježnika, koji je identičan s potpisima na donjem dijelu prve, druge i treće stranice.

Iz navedenog je i „prostim okom“ vidljivo i jasno da založni vjerovnik nije potpisao niti jednu stranicu predmetnog Sporazuma, a isti također nije niti potpisao Sporazum na stranici tri gdje se nalazi kolona predviđena za potpis založnog vjerovnika.

Općepoznato je da se isprave potpisuje na njihovom kraju na mjestima predviđenim za potpis sudionika nekog pravnog posla.

Doneseći pobijano rješenje sud je učini povrede odredaba: čl. 48., 49., 57., 60. i 117. Zakona o zemljišnim knjigama, budući će se upis u zemljišnu knjigu dopustiti se samo na temelju isprava sastavljenih u obliku propisanom za njihovu valjanost.. Za upis knjižnoga prava, njegove promjene, ograničenja ili prestanak mora iz isprave biti vidljiv pravni temelj. Upisi u zemljišnu knjigu dopustiti će se na temelju isprava koje nemaju očitih nedostataka koji dovode u sumnju njihovu vjerodostojnost. Ako se isprave sastoje od više listova, oni moraju biti tako spojeni da se ne može umetnuti nijedan list.

Uknjižba će se dopustiti samo na temelju javnih isprava ili privatnih isprava na kojima je istinitost potpisa ovjerovljena na način propisan posebnim zakonom.

**Iz prethodno navedenog, jasno i nedvosmisleno proizlazi da isprava na temelju koje je dopuštena uknjižba ima očitih nedostataka koje dovode u sumnju njenu vjerodostojnost, budući navedena isprava predstavlja dvostranoobvezni pravni posao (člankom VIII. utanačena je obveza založnog vjerovnika tj. protustranke izdati založnim dužnicima tj. predlagateljima brisovno očitovanje po ispunjenju obveze).**

Pravni posao (ISPRAVA) koji je naveden kao osnova stjecanja (upisa) prava zaloga i to Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama (hipoteke) potvrđenim od strane javnog bilježnika Emila Brkića pod poslovnim brojem OV-6065/2020 od 28.07.2020. godine nije valjana isprava budući zakonski zastupnik SLAVONIJE ŽUPANJE d.d. Vedran Čuljak nije potpisao, niti sklopio predmetni Sporazum. Navedena isprava ima očitih nedostataka jer ne postoji potpis na istoj člana uprave odnosno zakonskog zastupnika (Vedrana Čuljka) SLAVONIJE ŽUPANJE d.d.

Zbog naprijed navedenog protustranka SLAVONIJA ŽUPANJA d.d. predlaže da drugostupanjski sud usvoji žalbu protustranke i pobijano rješenje Općinskog suda u Zadru poslovni broj Z-20163/2020 od 20. kolovoza 2021. godine preinači i odbije prijedlog predlagatelja za uknjižbu založnog prava na nekretninama, te da naloži naložiti brisanje provedenog upisa i uspostavu prijašnjeg zemljišnoknjižnog stanja te brisanje zabilježbe žalbe.

**Protustranka Slavonija Županja d.d.  
po punomoćnicima:**

**Hrvoje** Digitalno  
potpisao: Hrvoje  
**Šutalo** Šutalo  
Datum: 2021.09.06  
14:23:32 +02'00'