

OBRAZAC 16.

Stečajnom upravitelju Ante Šeparović
Adresa Zagreb, Slavenskog 1/I
Poslovni broj spisa St-380/2024-28

**I. PRIJAVA TRAŽBINE U STEČAJNOM POSTUPKU
PODACI O VJEROVNIKU:**

PODACI O VJEROVNIKU:Ime i prezime/tvrtka ili naziv OTP banka d.d.OIB 52508873833Adresa/sjedište Ulica Domovinskog rata 61, 21000 SplitIBAN HR5324070001024070003

zastupana po punomoćnicima odvjetnicima iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Goran Veljović, Merima Ibrahimović, Ivana Bilić Komparić, Vladimir Veljović i Alan Alagić, odvjetnicima u Puli, *punomoć u prilogu*

elektronička pošta odvjetnicki.ured@zou.t-com.hr**PODACI O DUŽNIKU:**

Ime i prezime/tvrtka ili naziv Stečajna masa iza MONTE SERPO d.o.o. „u stečaju“
(kao pravni sljednik iza MONTE SERPO d.o.o. u stečaju, OIB: 91263324676)

OIB: 64007169107Adresa/sjedište Zagreb, Slavenskoga ulica 1/I**PODACI O TRAŽBINI:**

Pravna osnova tražbine (npr. ugovor, odluka suda ili drugog tijela, ako je u tijeku sudski postupak oznaku spisa i naznaku suda kod kojeg se postupak vodi)

Presuda Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 P-1296/15-58 od 21.12.2018. godine, potvrđena Presudom Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. Pž-2442/2022-2 od 6.6.2022. godine

Iznos tražbine 97.187,50 kuna / 12.899,00 eura*

Kamate 8.719,73 kuna/1.157,30 eura (obračunate za razdoblje od donošenja prvostupanjske presude do otvaranja stečajnog postupka nad pravnim prednikom stečajnog dužnika)

* konverzija HRK u EUR izvršena prema fiksnom tečaju konverzije HRK u EUR (1 Eur= 7,53450 kn)

Dokaz o postojanju svake pojedine tražbine (npr. račun, izvadak iz poslovnih knjiga):
Presuda Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 P-1296/15-58 od 21.12.2018. godine
Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 P-1296/2015-79 od 23.09.2021. godine
Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 P-1296/2015-81 od 03.01.2022. godine

Presuda Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. 62 Pž-2442/2022-2 od 6.6.2022. godine

Vjerovnik raspolaže ovršnom ispravom **DA/NE** za iznos 14.056,30 eura

Naziv ovršne isprave: Presuda Trgovačkog suda u Pazinu posl.br. 4 P-1296/15-58 od 21.12.2018. godine, potvrđena Presudom Visokog Trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. Pž-2442/2022-2 od 6.6.2022. godine.

II. OBAVIJEST O RAZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova razlučnog prava

Dio imovine na koji se odnosi razlučno pravo (predmet razlučnog prava)

Iznos tražbine osigurane razlučnim pravom

Ako razlučni vjerovnik koji je i osobni vjerovnik dužnika prijavljuje i tražbinu kao stečajni vjerovnika dužan je naznačiti dio imovine stečajnoga dužnika na koji se odnosi njegovo razlučno pravo i iznos do kojega njegova tražbina predvidivo neće biti namirena tim razlučnim pravom.

III. OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU:

Pravna osnova izlučnog prava _____

Predmet izlučnog prava _____

Naznaka postojanja prava iz članka 148. Stečajnog zakona

Mjesto i datum

Pula, 06.12.2024. godine

Potpis vjerovnika

OTP banka d.d.

po punomoćnicima

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED

GORAN VELJOVIĆ

MERIMA IBRAHIMOVIĆ

IVANA BILIĆ KOMPARIĆ

VLADIMIR VELJOVIĆ

ALAN ALAGIĆ

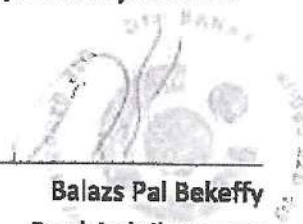
Dobričina 9-52100 Pula

GENERALNA PUNOMOĆ

Kojom OTP BANKA d.d., Split, Domovinskog rata 61, OIB:52508873833, koju zastupa predsjednik uprave Balazs Pal Bekeffy, OIB:21046123840, ovlašćuje i opunomoćuje odvjetnike GORANA VELJOVIĆA, MERIMU IBRAHIMOVIĆ, IVANU BILIĆ KOMPARIĆ, VLADIMIRA VELJOVIĆA I ALANA ALAGIĆA iz ZAJEDNIČKOG ODVJETNIČKOG UREDA iz Pule, Dobričina 9 za zastupanje u svim parničnim, izvanparničnim, ovršnim, stečajnim, zemljišnoknjižnim i svim ostalim postupcima koji se vode pred svim sudovima, u postupcima pred tijelima državne uprave i pred javnim bilježnicima.

Ovlašćuju se naprijed navedeni odvjetnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda da u svrhu zaštite interesa OTP BANKE d.d. i ostvarenja prava poduzimaju sve pravne radnje koje ocijene potrebnim pred nadležnim sudovima, tijelima državne uprave i javnim bilježnicima.

U Splitu, 25-04- 2019. godine



Balazs Pal Bekeffy
Predsjednik Uprave



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Pazin, Dršćevka 1

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

I

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Tijani Licul, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja 1/ stečajna masa iza TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju, Pula, Santoriova 15, OIB: 49088323178, kojeg zastupa stečajni upravitelj Dubravka Stašić, iz Rijeke, Vatroslava Lisinskog 2 i 2/ MONTE SERPO d.o.o. Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676, kojeg zastupa punomoćnica Nataša Maletić, odvjetnica u Puli, Trierska 7/I, protiv tuženika 1/ OTP BANKA d.d. Zadar, Ulica domovinskog rata 3, OIB: 52508873833, koju zastupaju punomoćnici, odvjetnici u ZOU Goran Veljović i dr., u Puli, Dobrilina 9, 2/ ISTRAGRADNJA d.o.o. u stečaju Pula, Marulićeva 3, OIB: 57830493228, kojeg zastupa stečajni upravitelj Andrej Sablić iz Rijeke, Kumičićeva 41, a njega punomoćnik Dražan Gunjača, odvjetnik u Puli, Kandlerova 3/I, 3/ BORIS POTOČKI iz Medulina, Pješćana uvala, X. ogranak br. 32, OIB: 60397249295, 4/ LORETA POTOČKI iz Medulina, Pješćana uvala, X. ogranak br. 32, OIB: 57466776565, kojih zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Vukić i partneri d.o.o. Rijeka, Nikole Tesle 9/V-VI i 5/ I.G.NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Pula, Antenska 15, OIB: 78458102268, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Antonela Jolić Zubčić iz Rijeke, A. Starčevića 5, koju zastupa punomoćnik Zinko Grgurić, odvjetnik u Rijeci, A. Starčevića 5, radi utvrđivanja ugovora ništetnim, nakon održane glavne i javne rasprave 20. studenog 2018. godine u nazočnosti punomoćnika tužitelja MONTE SERPO, te punomoćnika svih tuženika, dana 21. prosinca 2018. godine, objavio je i

presudio je

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja MONTE SERPO d.o.o. koji glasi:

„I. Utvrđuje se djelomično ništetnim i bez pravnog učinka Opći ugovor i sporazum o osiguranju BR. PCIU – 271/08 od 19. rujna 2008. solemniziran kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin, broj OV-6054/08 dana 22. rujna 2008., u dijelu koji se odnosi na nekretninu k.č. 1903/13 u naravi poslovna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu, podul. 1 – 64, površine 4685 m² (u zemljišnoj knjizi označena kao: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ULICA BOŽE GUMPCA 32, 34 I 36, DVORIŠTE, PODUL. 1 – 64, površine 4624 m²), upisano u z.k.ul. 16139, k.o. Pula, i to:

6. etaža 199/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom PPR-V, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u

prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene, parkirnog mjesta P-1 i parkirnog mjesta P-2, ukupne površine 118,18 m²

7. etaža 134/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojime je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine, a koji poseban dio je u Planu posebnih dijelova označen oznakom PPR-VI, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene i parkirnog mjesta P-3, ukupne površine 79,74 m².

60. etaža 15/10000 dijela 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom G-50, u naravi garažno mjesto koje se nalazi u podrumu zgrade, dilatacija 2, ukupne neto površine 9,00 m²,

te se nalaže Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli brisanje svih upisa provedenih temeljem navedenog dijela tog ugovora i uspostava zemljišnoknjižnog stanja na predmetnim nekretninama kakvo je bilo prije njegove provedbe u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženima da tužiteljima solidarno naknade parnični trošak u roku od 15 dana.“

II. Nalaže se tužitelju MONTE SERPO d.o.o. da u roku od 8 dana tuženima plati troškove ovog postupka i to:

- tuženiku OTP BANCI d.d. iznos od 97.187,50 kn
- tuženiku ISTRAGRADNJA d.o.o. u stečaju iznos od 129.235,00 kn
- tuženiku BORISU POTOČKI iznos od 53.315,63 kn
- tuženju LORETI POTOČKI iznos od 53.315,62 kn
- tuženiku I.G. – NEKRETNINE d.o.o. u stečaju iznos od 96.937,50 kn.

i

riješio je

Tužba tužitelja - stečajne mase iza TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju smatra se povučenom.

Obrazloženje

Tužitelji Tehno taft d.o.o. i Monte Serpo d.o.o. su dana 09. prosinca 2015. godine podnijeli tužbu protiv tuženika OTP BANKE d.d., ISTRAGRADNJE d.o.o. „u stečaju“, Borisa Potočkog, Lorete Potočki i I.G. - NEKRETNINE d.o.o. (nad kojim je u tijeku postupak otvoren stečaj) radi utvrđenja ugovora ništetnim.

U tužbi navode da je 18.09.2008. između OTP BANKE d.d. kao banke te ISTRAGRADNJE d.o.o. kao korisnika i zalogodavca, te Borisa i Lorete Potočki, kao zalogodavca, zaključen Opći ugovor i sporazum o osiguranju BR. PCIU – 271/08 (dalje: Opći ugovor) kojim se uređuju sredstva osiguranja tražbine upisom založnog prava i određuju rokovi dospijeca svih tražbina utemeljenih na pojedinačnim ugovorima.

Dana 21.04.2009. sklopljen je 1. aneks tom općem ugovoru, kojim su ugovorne strane izmijenile st. 4.13. članka 3. općeg ugovora na način da su ugovorile da će banka izdati brisovna očitovanja na pojedinim dijelovima nekretnine uz uvjet da se od svake uplate za stan i poslovni prostor banci uplati 70% ugovorene kupoprodajne cijene dok će se preostalih 30% isplatiti na račun ISTRAGRADNJE d.o.o.

2. aneksom Općeg ugovora od 26.03.2010. ugovorne strane su uvele novog korisnika i to I.G. – NEKRETNINE d.o.o.

Odredbom čl. 4. st. 4.1. Općeg ugovora tuženik ISTRAGRADNJA d.o.o. dozvolio je da se upiše hipoteka u korist OTB BANKE d.d. na njegovim nekretninama, a između ostalih i na nekretninama koje su u vlasništvu tužitelja, i to:

k.č. 1903/13 u naravi poslovna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu, podul. 1 – 64, površine 4685 m² (u zemljišnoj knjizi označenu kao ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ULICA MOŽE GUMPCA 32, 34 I 36, DVORIŠTE, PODUL. 1 – 64, POVRŠINE 4624 M²), upisano u z.k.ul. 16139, k.o. Pula, kako slijedi:

2. ETAŽA 844/10000 s kojom je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom PPR-I, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, diletacija 1, koji se sastoji od poslovne prostorije, dvije pomoćne prostorije, terase natkrivene i terase nenatkrivene, ukupne neto površine 505,02 m²

6. ETAŽA 199/10000 s kojom je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom PPR-V, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, diletacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene, parking mjesta P-1 i parking mjesta P-2, ukupne neto površine 118,18 m²

7. ETAŽA 134/10000 s kojom je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom PPR-VI, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, diletacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene, parking mjesta P-3, ukupne neto površine 79,74 m²

60. ETAŽA 15/10000 s kojom je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom G-50, u naravi garažno mjesto koje se nalazi u podrumu zgrade, diletacija 2, ukupne neto površine 9,00 m².

Tužitelj TEHNO TAFT d.o.o vlasnik je 2. etaže.

Tužitelj MONTE SERPO d.o.o.vlasnik je 6. etaže, 7. etaže i 60. etaže.

Tužitelj MONTE SERPO d.o.o. pravni osnov za stjecanje prava vlasništva nekretnina navedenih u prethodnoj točki stekao je temeljem Predugovora o prodaji poslovnog prostora br 5/2006 zaključenog 08. prosinca 2006. između tuženika ISTRAGRADNJE d.d. kao prodavatelja i ovog tužitelja kao kupca.

Tužitelj TEHNO TAFT d.o.o. je dana 07. studenog 2007. predugovorom o kupoprodaji zaključenim sa ISTRAGRADNJIOM d.d. stekao pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na nekretninama iz prethodne točke.

Iako nazvani predugovorima, isti ugovori predstavljaju glavne ugovor obzirom da ne obvezuju na zaključenje nekog drugog, glavnog ugovora (na što bi predugovor trebao obvezivati), a sadrže sve bitne elemente ugovora o kupoprodaji (cijena i predmet).

Tužitelj MONTE SERPO i ISTRAGRADNJA zaključili su Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora 15. prosinca 2010. godine.

Tužitelj TEHNO TAFT i ISTRAGRADNJA zaključili su 28. srpnja 2010. godine ugovor o kupoprodaji.

Oba ugovora zaključena su u odnosu na iste nekretnine na koje se odnose predugovori, a sve obzirom da je u međuvremenu proveden etažni elaborat za predmetnu zgradu.

Oba tužitelja u cijelosti su isplatila kupoprodajnu cijenu ISTRAGRADNJI, a o čemu im je ovaj izdao račune. Dio cijene je plaćen odmah, u trenutku zaključenja predugovora, a dio prije zaključenja kupoprodajnih ugovora, a sve u skladu sa sporazumom oba tužitelja i tuženika ISTRAGRADNJE.

Svi tuženici, uključivo i tuženik OTP banka, znali su prije zaključenja Općeg ugovora od 18. rujna 2008. da je tuženik ISTRAGRADNJA prodao tužiteljima nekretnine koje su danas su njihovu vlasništvu.

U čl. 4. st. 4.4. Općeg ugovora navedeno je da ISTRAGRADNJA jamči OTP BANCI da predmetne nekretnine nisu vanknjižno, a ni knjižno otuđene ni opterećene na bilo koji način.

Navedena odredba je samo prijepis tipske odredbe kojom se služi OTP BANKA pri zaključenju sličnih ugovora. Upravo na taj način je iskazivao Aldo Rojnić, direktor Poslovnog centra Istra OTP BANKE, a u sličnoj parnici koja se vodi kod Općinskog suda u Puli, pod posl. brojem: P-1699/12, u pravnoj stvari tužitelja Davorke Grbić i drugih, protiv tuženika OTP BANKE i drugih, radi proglašenja ovrhe nedopuštenom (tužene su tamo i I.G. – NEKRETNINE, a iz istog razloga kao i ovdje, jer da je upisano založno pravo na stanovima koji su predugovorima prodani tamo tužiteljima). Ovrha na tim stanovima je proglašena nedopuštenom, pravomoćnom presudom od 05.12.2013.

Aldo Rojnić je iskazao da bi bilo dosta neozbiljno da banka ne zna (Erste banka iz te parnice) da su određeni stanovi u toku gradnje zgrade otuđeni.

OTP BANKA je više nego dobro znala da su predmetni poslovni prostori i garažno mjesto otuđeni tužiteljima 2006. odnosno 2007. Za račun tužitelja TEHNO TAFTA vršeno je i plaćanje dijela kupoprodajne cijene, i to temeljem predugovora, a što je sve OTP banka nadzirala i kontrolirala.

Tužitelj TEHNO TAFT je u čitavoj zgradi izveo radove na plinskom grijanju, a tužitelj MONTE SERPO je izveo radove na okolišu građevinske čestice, a i radove na drugim gradilištima tuženika ISTRAGRADNJE, a koje radove je također kreditirala OTP BANKA. Prema tome, više je nego jasno da je tužena OTP BANKA znala da su predmetne nekretnine temeljem predugovora otuđene tužiteljima.

Kako su tuženi predmetnim Općim ugovorom opteretili založnim pravom nekretnine tužitelja iako su vrlo dobro znali da su iste nekretnine već prodane tužiteljima postupali su suprotno moralu društva pa je u tom dijelu Opći ugovor i sporazum o osiguranju BR. PCIUO – 271/08 od 18. rujna 2008. godine solemniziran od javnog bilježnika Marine Paić Čerin, broj: OV-6054/08 dana 22. rujna 2008. godine, ništetan i predlaže da sud donese presudu kojom će to utvrditi.

U odgovoru na tužbu tužena OTP BANKA osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti.

Ne osporava da je 18. rujna 2008. godine između OTP BANKE d.d. te ISTRAGRADNJE kao korisnika i zalagodavca te Borisa i Lorete Potočki kao zalagodavca zaključen Opći ugovor i sporazum o osiguranju broj PCIOU 271/08, kojim se uređuju sredstva osiguranja tražbine upisom založnog prava i određuju rokovi dospijeca svih tražbina utemeljenih na pojedinačnim ugovorima.

OTP BANKA ne osporava da je dana 21.04.2009. sklopljen aneks 1. Općeg ugovora kojim se mijenja članak 4. stavak 4.13. Općeg ugovora na način da je ugovoreno da će banka izdavati brisovna očitovanja na pojedinim dijelovima nekretnine uz uvjet da se od svake uplate za stan i poslovni prostor banci uplati 70% kupoprodajne cijene za povrat kredita broj 060223083106 dok će se ostatak isplatiti na račun ISTRAGRADNJE.

Isto tako nije sporno da je 2. aneksom Općeg ugovora od 26.03.2010. uveden novi korisnik I.G-NEKRETNINE.

OTP BANKA ne osporava ni da je odredbom čl. 4. stavka 4.2. Općeg ugovora ugovoreno da ISTRAGRADNJA dozvoljava da se u zemljišnim knjigama upiše hipoteka u korist OTP BANKE na predmetnim nekretninama.

Nije sporno ni da su tužitelji upisani kao vlasnici na spornim nekretninama.

Međutim, ističe da je hipoteka u korist OTP BANKE na predmetnim nekretninama bila upisana i prije zaključenja Općeg ugovora, o čemu su tužitelji imali saznanja.

Smatra kako tužitelj MONTE SERPO nije mogao pravni osnov za stjecanje vlasništva na nekretninama steći na temelju predugovora od 08.12.2006., kako to navodi u tužbi. Naime, predugovor ne sadrži tabularnu klauzulu niti je predugovorom predviđena obveza prodavatelja za izdavanjem tabularne isprave potrebne za upis prava vlasništva kupca. Čak štoviše, čl. 11. tog predugovora ugovoreno je da se prodavatelj obvezuje s kupcem sklopiti konačni kupoprodajni ugovor za upis prava vlasništva na ime kupca.

Slijedom toga, a obzirom MONTE SERPO niti nije bio ovlašten samo temeljem predugovora zahtijevati upis prava vlasništva u zemljišne knjige, predugovorom nije stekao pravni osnov za stjecanje prava vlasništva na nekretninama. MONTE SERPO je pravni osnov eventualno stekao tek zaključenjem Ugovora o kupoprodaji od 15.12.2010.

To se isto vrijedi i za tužitelja TEHNO TAFT.

Slijedom navedenog, obzirom je u predugovorima određeno da se prodavatelj obvezuje s kupcem sklopiti konačni kupoprodajni ugovor (glavni ugovor), kao i činjenice da je nakon isplate kupoprodajne cijene zaključen ugovor o kupoprodaji, razvidno je da je prava volja ugovornih strana bila da se u postupku kupoprodaje zakluče i predugovor i glavni ugovor. Tim više što se samim glavnim ugovorom konstatira da je prethodno sklopljen predugovor, kao i da se sklopljeni predugovor smatra sastavnim dijelom ugovora o kupoprodaji.

Upravo zato se smatra da su neosnovane tvrdnje tužitelja da bi predugovori predstavljali glavne ugovore o kupoprodaji.

Tuženik OTP BANKA osporava navode da je prije zaključenja Općeg ugovora znao odnosno imao saznanja da su predmetne nekretnine otuđene tužiteljima 2006. odnosno 2007., kao i da je nadzirao i kontrolirao plaćanje dijela kupoprodajne cijene.

Općim ugovorom koji je sklopljen 18.09.2008. obuhvaćen je Ugovor o dugoročnom kreditu 060223083106 u iznosu od 18.500.000,00 kn zaključen dana 24.02.2006., po osnovi kojeg je bila upisana hipoteka na spornim nekretninama te je prilikom zaključenja predugovora to istima i konstatirano. Opći ugovor od 18.09.2008. je u zemljišnim knjigama upisan na mjesto Ugovora o dugoročnom kreditu 060223083106. Čak je i glavnim ugovorima iz 2010. godine izričito utvrđeno postojanje založnog prava u korist OTP BANKE s osnova Općeg ugovora.

Slijedom svega navedenog, sasvim je jasno da su tužitelji bili upoznati da su nekretnine koje su predmet kupoprodaje opterećene založnim pravima u korist OTP BANKE te su znajući tu činjenicu zaključili kupoprodajne ugovore. Tužiteljima, kao pravnim osobama nije moglo ostati nepoznato koje pravne posljedice nastaju u slučaju da zalagodavac ne ispuni svoje obveze pa su tužitelji znajući za upisani teret, svjesno i voljno pristali na sve pravne posljedice koje proizlaze iz založnog prava upisanog u korist OTP BANKE.

Činjenica da su tužitelji bili svjesni o postojanju založnog prava u korist OTP BANKE ukazuje na neosnovanost samog tužbenog zahtjeva.

Nadalje, apsurdni su navodi tužitelja da je banka znala da su predmetne nekretnine otuđene tužiteljima iz razloga što je sa ISTRAGRADNJOM zaključivala ugovore o kreditu. OTP BANKA ne nadzire poslovanje niti tužitelja niti tuženika niti je na bilo koji način nadzirala i/ili kontrolirala plaćanje dijela kupoprodajne cijene.

Osim toga dio kupoprodajne cijene je iskompenziran, a OTP BANKA nije imala nikakve mogućnosti to znati.

Aneksom 1. Općeg ugovora ugovoreno je da će banka izdavati brisovna očitovanja za pojedine prodane nekretnine nakon što joj se uplati 70% kupoprodajne cijene. Dakle, uvjet za izdavanje brisovnog očitovanja je uplata 70% kupoprodajne cijene na račun banke, čemu nije udovoljeno, pa banka nije mogla imati saznanje da su neke nekretnine otuđene.

Slijedom svega navedenog smatra kako je tužbeni zahtjev neosnovan.

U odgovoru na tužbu tuženik ISTRAGRADNJA je u cijelosti osporio tužbu i tužbeni zahtjev.

Ne osporava da je između stranka sklopljen Opći ugovor i sporazum o osiguranju br. PCIUO – 271/08, čiju valjanost tužitelju sada spore, kao i da je temeljem tog ugovora upisana hipoteka u korist OTP BANKE, sve kako je tužitelj u tužbi opisano. Međutim, ističe da je u vrijeme sklapanja predugovora također postojala hipoteka upisana na teret istih nekretnina u korist OTP BANKE, u visini od 18.500.000,00 kn, a što je decidirano utvrđeno u čl. 9. predugovora sklopljenog 08.12.2006. između ISTRAGRADNJE kao prodavatelja i tužitelja MONTE SERPO kao kupca.

Ta je hipoteka bila upisana na temelju Ugovora o dugoročnom kreditu broj 06022308316 od 24.02.2006. sklopljenog između ISTRAGRADNJE i OTP BANKE, a što je

vidljivo i iz priloženog, sada osporenog Općeg ugovora. Dakle, u danas upisanoj hipoteci obuhvaćena je i hipoteka od 18.500.000,00 kn, a čije postojanje su tužitelji znali.

Nadalje, osim što se u tim predugovorima konstatira postojanje hipoteke u visini od 18.500.000,00 kn, ne spominje se ništa više. Nigdje ne stoji da je ISTRAGRADNJA dužna brisati te hipoteke, iako je to njezina obveza. U konkretnom slučaju brisanje hipoteke je očito uređeno nekim drugim pravnim poslovima.

Glede spornog pitanja da li je pravni postao koji su stranke naslovile „predugovor“ predugovor ili glavni ugovor ističe da su se čl. 11. tog ugovora stranke obvezale sklopiti glavni kupoprodajni ugovor nakon isplate kupoprodajne cijene, dakle obvezale su se na zaključenje nekog drugog, glavnog ugovora pa zaključuje da se ipak radi o predugovoru. Ovo tim više što je do sklapanja glavnih kupoprodajnih ugovora došlo tijekom 2010. godine, nakon što su tužitelji u cijelosti podmirili kupoprodajnu cijenu.

Što se tuče glavnih kupoprodajnih ugovora, treba istaknuti kako je u čl. 9. Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenim sa tužiteljem MONTE SERPO, odnosno čl. 5. Ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenim sa tužiteljem TEHNO TAFT, izrijekom utvrđeno kako su na predmetnim nekretninama upisane hipoteke u korist tuženika OTP BANKA, u iznosu od 35.000.000,00 kn. Dakle, tužitelji niti jednog trenutka nisi bili ni u kakvoj zabludi glede te hipoteke (kao ni one koja je prethodila i koja je sastavni dio novoupisane hipoteke).

Tuženik ISTRAGRADNJA navodi da ne zna što je sve tuženik OTP BANKA d.d. znala prije zaključenja Općeg ugovora od 18.09.2008., no zna da je i prije toga bila upisana hipoteka u njezinu korist, o čemu su tužitelji imali pravodobna saznanja.

Sukladno čl. 299. st. 1. ZV-a založno pravo ne može se odvojiti od zaloga koji opterećuje, pa tko po bilo kojem pravnom temelju stekne zalog, stekao ga je opterećen založnim pravom. Dakle, sve i ako su tužitelji stekli predmetne nekretnine temeljem predugovora na koji se pozivaju, već je tada bila upisana hipoteka u korist OTP BANKE d.d. u visini od 18.500.000,00 kn.

Što se pak tiče sporne formulacije čl. 4. st. 4.4. Općeg ugovora, ističe kako ona nije takvog karaktera da bi imala za posljedicu djelomičnu ništetnost tog ugovora. Naime, vjerojatno se radi o tipskoj odredbi (kako to tužitelji uočavaju), no ako se ista temeljitije prouči, zapravo i nije toliko sporna. Naime, tamo stoji da predmetne nekretnine nisu niti vanknjižno niti knjižno otuđene odnosno opterećene, što je u neku ruku točno, ako se pođe od toga da su prije toga sklopljeni samo predugovori, a ne glavni ugovori o kupoprodaji. Naravno da bi u najmanju ruku bilo korektnije da su konstatirali postojanje tih ugovora, no takav propust (ako se to može smatrati propustom) ne može biti razlog ništetnosti. Ovo tim više ako se uzme u obzir čl. 4. st. 4.13. Općeg ugovora, kojim je reguliran način na koji je banka trebala izdavati brisovna očitovanja do čega nije došlo.

Nadalje, smatra kako treba imati u vidu i okolnost da su tužitelji prijavili u stečaj koji se vodi nad ISTRAGRADNJOM svoje tražbine koje se odnose na povrat kupoprodajne cijene koja se odnosi na predmetne tražbine, štete nastale uslijed kupoprodaje, kao i da su te tražbine kao takve i priznate.

Tuženi Boris i Loreta Potočki u odgovoru na tužbu osporili su tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti.

Ne osporavaju da su sklopili opći ugovor i njegove anekse. Sadržaji tih ugovora i njihovih aneksa je vrlo jasan, pravno dopušten i uobičajen. Radi se o ugovoru kojim je banka dodatno osigurala svoju tražbinu osnivanjem založnog prava na nekretninama korisnika kredita i založnih dužnika.

Sve ugovorom založene nekretnine u vrijeme zaključenja ugovor sa tužiteljima bile su vlasništvo ISTRAGRADNJE.

MONTE SERPO je u vrijeme kada je osnovano založno pravo zaključio sa ISTRAGRADNJOM samo predugovor o kupoprodaji nekretnina kojim su se odredili neki od elemenata budućeg ugovora o kupoprodaji. Ugovorne strane su tim predugovorom preuzele obvezu zaključenja ugovora o kupoprodaji, što je jasno razvidno iz čl. 3. predugovora u kojem su stranke utvrdile „da će prodavatelj prodati kupcu, a kupac kupiti nekretnine...“. Dakle, radi se o obvezi ugovornih strana da naknadno zaključe ugovor po ispunjenju kojeg će doći do kupoprodaje nekretnine.

To se naravno i dogodilo te su stranke nakon četiri godine zaključile ugovor o kupoprodaji. Nikako se ne može govoriti o predugovoru kao glavnom poslu i pravnom osnovu za stjecanje prava vlasništva, kraj činjenice da su ugovorne strane naknadno zaključile i ugovor o kupoprodaji temeljem kojega je došlo do prijenosa prava vlasništva. Nemoguće je pravo vlasništva na jednoj nekretnini steći temeljem dva različita ugovora ili pravna posla. Konačno i kupoprodajna cijena za nekretninu je plaćena tek 2010. kada je ISTRAGRADNJA izdala tužitelju račun za kupoprodajnu cijenu.

To sve se odnosi i na tužitelja MONTE SERPO.

U odnosu na tužitelja TEHNO TAFT tuženi navode da isti uopće nije sklopio sa ISTRAGRADNJOM nikakav predugovor već je predugovor sklopilo društvo TEHNO TAFT INŽENJERING. Tim predugovorom stranke su se obveza na sklapanje ugovora o kupoprodaji. Tek su se prilikom sklapanja tog glavnog ugovora stranke suglasile da tužitelj TEHNO TAFT preuzme prava i obveze kupca iz tog predugovora te da se tužitelj TEHNO TAFT ima smatrati kupcem nekretnine. Slijedom navedenog, tužitelj TEHNO TAFT nije mogao steći prava temeljem predugovora kojeg nije ni potpisao.

Taj tužitelj je potpisao ugovor o kupoprodaji nekretnine 2010. godine u kojem je jasno naznačeno da na predmetnoj nekretnini postoji kao teret založno pravo u korist OTP BANKE kojim se osigurava iznos od 35.000.000,00 kn. Tužitelju, kao ni njegovu predniku, očito ta hipoteka nije predstavljala problem u vrijeme kada je kupovao nekretninu. Nitko se nije bunio zašto je hipoteka upisana na nekretnini koja je valjda po njihovu shvaćanju u njihovu vlasništvu još od 2007. kada je zaključen predugovor. U svakom slučaju kada se nekretnina stječe na temelju pravnog posla, ona se stječe u trenutku uknjižbe u zemljišne knjige, a ne u trenutku sklapanja ugovora. Ovim ugovorom čak nije predviđen rok za brisanje hipoteke. Ovdje je bitno istaknuti da je ISTRAGRADNJA tužitelju TEHNO TAFT izdala račun za kupoprodajnu cijenu tek 30.07.2010.

I u ugovoru kojeg je tužitelj MONTE SERPO zaključio sa ISTRAGRADNJOM jasno je navedeno da postoji založno pravo u korist OTP BANKE temeljem spornog općeg ugovora s time da je u tom ugovoru ugovorena obveza ISTRAGRADNJE da izvrši brisanje tog prava do 30.06.2011.

Dakle, oba tužitelja su znala da kupuju nekretninu koja je opterećena hipotekom i na to su pristali. Štoviše, sve nekretnine bile su opterećene založnim pravom u iznosu od 18.500.000,00 kn još i u vrijeme kada su se sklapali predugovori.

Oba tužitelja su od prvog trenutka kada su odlučiti kupiti predmetne nekretnine vrlo dobro znali da kupuju nekretnine teško opterećene založnim pravom i nisu imali nikakvih primjedbi na takvo stanje nekretnina, naprotiv u konačnici su te nekretnine i kupili tako opterećene.

Tuženima, Borisu i Loreti Potočki je jasno da su tužitelji ogorčeni što založna prava naknadno nisu brisana sa kupljenih nekretnina, ali ta činjenica ne može dovesti u pitanje valjanost ugovora kojim je založno pravo osnovano. Oni mogu imati samo određeni obveznopravni zahtjev prema ISTRAGRADNJI, a nikako stvarnopravni zahtjev.

Predlažu da sud odbije tužbeni zahtjev.

Tuženik I.G. – NEKRETNINE je u odgovoru na tužbu osporio tužbeni zahtjev kao i svoju pasivnu legitimaciju iz razloga što nije supotpisnik, dakle ni sudionik Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju broj PCIOU-271/08 od 18.09.2008., a koji ugovor se u ovom postupku predlaže utvrditi djelomično ništetnim.

Naime, 2. aneksom tog ugovora od dana 26.03.2010. uveden je novi korisnik kredita – I.G. – NEKRETNINE. Međutim, tužbeni zahtjev se uopće ne odnosi na ovaj 2. aneks već samo na osnovni ugovor.

U nastavku postupka tužitelji su ustrajali kod navoda da su sve nekretnine otuđene u trenutku sklapanja predugovora čemu u prilog ide činjenica da su kupoprodajne cijene u cijelosti isplaćene po tim predugovorima, bilo isplatom bilo kompenzacijama. Ističe kako nije odlučno kako su stranke nazvale ugovor već je odlučan njegov sadržaj. Stranke su se sporazumjele o cijeni i predmetu pa takav ugovor ima sva obilježja ugovora o prodaji. Činjenica da su se stranke toč. 13. tog predugovora sporazumjele da će sastaviti „definitivni ugovor“ koji će ovjeriti kod nadležnih tijela i u koji će unijeti klauzulu intabulandi ne čini taj posao predugovorom u smislu Zakona o obveznim odnosima. Predugovor je ugovor kojim se preuzima obveza da se poslije sklopi drugi glavni ugovor što ovdje nije slučaj, jer je glavni ugovor već sklopljen i ima sva obilježja ugovora o prodaji.

Nadalje, ustraje kod tvrdnji da je sporna odredba Općeg ugovora koja izričito navodi da su nekretnine koje su bile predmet zasnivanja založnog prava vlasništvo tužitelja odnosno da nisu ni knjižno ni vanknjižno opterećene. Osim toga, sporna je i odredba kojom je definirana obveza i način vršenja uplate kupoprodajne cijene.

Naime, prvotna odredba Općeg ugovora zahtijevala je da se za izdavanje brisovnog očitovanja uplaćuje 15% kupoprodajne cijene banci dok se preostali iznos treba platiti ISTRAGRADNJI. Aneksom 1 Općeg ugovora ta je odredba izmijenjena na način da je 70% kupoprodajne cijene trebalo biti isplaćeno na račun banke.

Pitanje je da li se tuženik ISTRAGRADNJA držao tih odredbi Općeg ugovora i njegova aneksa. Očito je da uplate nisu vršene u tom omjeru, ali i da je OTP BANKA znala za predugovore. Obzirom na odredbe koje su unesene u opći ugovor evidentno je da se radi o

projektom financiranju odobrenom ISTRAGRADNJI što znači da se za izgradnju određene građevine odobravaju kreditna sredstva koja se osiguravaju samom građevinom odnosno sredstvima koja se steknu prodajom pojedinih dijelova te građevine i koriste se u određenom postotku za vraćanje kredita posljedica čega je izdavanje birsovnih očitovanja za pojedine prodane dijelove. Bilo bi vrlo neozbiljno povjerovati da uslijed ovakvog financiranja od strane OTP BANKE prema ISTRAGRADNJI da OTP BANKA nije provodila nikakvu kontrolu i nadzor prvenstveno plasiranih sredstava, a nakon toga da OTP BANKA nije imala nikakvih saznanja da su predmetne nekretnine otuđene poglavito zato što je očekivano da je OTP BANKA kada je ISTRAGRADNJI odobrila novi kredit od 35.000.000,00 kn morala izvršiti procjenu nekretnina koje će služiti kao osiguranje, te tako se upoznati i sa postojanjem predugovora.

Glede prigovora promašene pasivne legitimacije u odnosu na I.G. – NEKRETINE navodi da je ovaj tuženik uveden kao novi korisnik i zalagodavac aneksom 2. koji se u tom kontekst suglasio sa svim odredbama Općeg ugovora i pripadajućeg aneksa 1 pa smatra da je prigovor promašene pasivne legitimacije neosnovan.

Osporava da su tužitelji imali saznanja za založno pravo upisano temeljem općeg ugovora (ne osporava da su imali saznanja za založno pravo upisano po osnovi ugovora o dugoročnom kreditu broj 060223083106 na iznos od 18.500.000,00 kn).

Za hipoteku na iznos od 35.000.000,00 kn tužitelju su saznali tek 2010. godine.

Očito je da je ISTRAGADNJA prilikom novog zaduženja opteretila već otuđene nekretnine tužitelja bez da su tužitelji to znali.

Proveden je dokazni postupak u kojem je izvršen uvid u z.k. izvratke na listu 5-8 spisa, opći ugovor i sporazum o osiguranju broj 271/08 sa priložima priložen na listu 9-47 spisa, prvi aneks tog ugovora na listu 48-52 spisa, drugi aneks tog ugovora na listu 53-60 spisa, predugovor 5/06 na listu 61-63 spisa, ugovor o kupoprodaji na listu 64-68 spisa, ugovor o kupoprodaji na listu 69-72 spisa, račune na listu 73-75 spisa, prijavu tražbine na listu 83-84 i 85-86 spisa, rješenje o utvrđenim tražbinama na listu 87-89, zk izvratke na listu 94-101 spisa, izvod iz sudskog reg na listu 115-116 spisa, predugovor o kupoprodaji na listu 153-159 spisa, ugovor o kupoprodaji na listu 160-165 spisa, aneks tog ugovora na listu 166-169 spisa, predugovor 5/06 na listu 170-176 spisa, ugovor o kupoprodaji na listu 177-181 spisa, privremene i okončane situacije te troškovnike i račune na listu 182-223 spisa, izvod iz poslovnih knjiga na listu 249-267 spisa, dok. prvotuženika koja se odnosi na odobravanje kredita drugotuženika priložena na listu 276-588 spisa.

Nakon provedenog dokaznog postupka utvrđeno je da je tužbeni zahtjev neosnovan.

U tijeku postupka rješenjem posl. broj: P-1296/15-43 od 25. kolovoza 2017. godine ovaj parnični postupak u odnosu na tužitelja TEHNO TAFT d.o.o. je prekinut jer je isti uslijed zaključenja stečajnog postupka brisan iz sudskog registra (rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka posl. broj: St-880/16 od 21. travnja 2017. godine).

Rješenjem posl. broj: P-1296/15 od 16. siječnja 2018. godine pozvani su pravni slijednici tog tužitelja da preuzmu postupak.

Rješenjem posl. broj: St-880/17 od 16. veljače 2018. godine upisana je stečajna masa iza trgovačkog društva TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju, koju je nastavila zastupati stečajna upraviteljica Dubravka Stašić temeljem čl. 133. Stečajnog zakona (Narodne novine broj broj 71/15, 104/17, dalje: SZ).

Podneskom od 20. studenog 2018. godine stečajna upraviteljica Dubravka Stašić izjavila je da ne preuzima postupak u odnosu na tužitelja - stečajnu masu iza TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju te predlaže da se u odnosu na tog tužitelja parnični postupak obustavi.

Sukladno čl. 215. st. 1. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, dalje: ZPP) stečajni upravitelj ne može odbiti preuzeti postupak jer se smatra da je postupak preuzet u trenutku kada ga je sud pozvao na preuzimanje postupka, a što je sud učinio rješenjem posl. broj: P-1296/15 od 16. siječnja 2018. godine.

Međutim, podnesak od 20. studenog 2018. godine, u kojem se predlaže obustava postupka u odnosu na tužitelja TEHNO TAFT d.o.o. odnosno sada stečajnu masu iza TEHNO TAFT d.o.o. „u stečaju“ sud je tretirao kao povlačenje tužbe jer je iz istoga očito da ovaj tužitelj više nema interesa za vođenje postupka.

Iz držanja tuženika razvidno je da su isti suglasni sa takvom dispozicijom tužitelja jer se na ročištu održanom 20. studenog 2018. godine nisu istome protivili već su samo potraživali trošak postupka.

Tuženik OTP BANKA potražuje trošak za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 64.625,00 kn, sudsku pristojbu na odgovor na tužbu, te pristup ročištu 23. studenog 2016. godine u iznosu od 64.625,00 kn.

Tuženik ISTRAGRADNJA potražuje trošak za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 64.625,00 kn, sudsku pristojbu na odgovor na tužbu, pristup ročištu 23. studenog 2016. godine u iznosu od 64.625,00 kn te za sastav podneska od 23. prosinca 2016. godine.

Tuženi BORIS I LORETA POTOČKI potražuju trošak za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 64.625,00 kn, sudsku pristojbu na odgovor na tužbu, te pristup ročištu 23. studenog 2016. godine u iznosu od 64.625,00 kn., sve uvećano za 10% zbog zastupanja dva tuženika.

Tuženik I.G.-NEKRETNINE potražuje trošak za sastav odgovora na tužbu u iznosu od 64.625,00 kn, sudsku pristojbu na odgovor na tužbu, te pristup ročištu 23. studenog 2016. godine u iznosu od 64.625,00 kn.

Odredbom čl. 165. st. 3. SZ-a propisano je da protivna stranka, koja je uspjela u parnici u kojem je jedna strana stečajni dužnik, troškove parničnoga postupka nastale do prekida postupka, može ostvarivati samo kao stečajni vjerovnik. U protivnom troškovi parničnoga postupka nastali nakon prekida namirit će se kao dugovi stečajne mase.

Svi troškovi koje tuženi potražuju nastali su do prekida ovog parničnog postupka pa se isti mogu ostvarivati samo kao tražbine stečajnog vjerovnika u stečajnom postupku, a ne mogu se potraživati u ovom postupku.

Radi svega navedenog, u odnosu na tužitelja TEHNO TAFT d.o.o. sada stečajna masa iza TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju smatra se da je tužba povučena, pa je temeljem čl. 193. ZPP-a odlučeno kao u izreci ovog rješenja.

U odnosu na tužitelja MONTE SERPO o tužbenom zahtjevu je meritorno odlučeno.

Tužitelj MONTE SERPO i tuženik ISTRAGRADNJA sklopili su 08.12.2006. Predugovor o prodaji poslovnog prostora broj 5/2006 (list 61 do 63 spisa). Tim predugovorom je određeno:

- predmet tog ugovora jesu:
 - 1/suvlasnički udio od 199/10000 dijelova nekretnine, s kojim je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine, a koji poseban dio je u Planu posebnih dijelova označen PPR-V, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene, parkirnog mjesta P-1 i parkirnog mjesta P-2, ukupne površine 118,18 m²
 - 2/ suvlasnički udio od 134/10000 dijelova nekretnine, s kojom je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine, a koji poseban dio je u Planu posebnih dijelova označen oznakom PPR-VI, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene i parkirnog mjesta P-3, ukupne površine 79,74 m².
 - 3/ 1 parkirno mjesto u garaži koja se nalazi u suterenu zgrade u planu označeno brojem 378 s pripadajućom komunikacijom (čl. 1)
- predugovorom je ugovorena cijena od 254.000,00 EUR (čl. 2.) te plaćanje 50% kompenzacijom i 50% uplatom na račun prodavatelja po potpisivanju predugovora (čl. 3)
- prodavatelj se obvezo predati kupcu nekretnine u posjed do 31.06.2007., ali tek pošto kupac plati cijenu u cijelosti (čl. 6.)
- kupac je upoznat sa činjenicom da je na teret nekretnina koje su predmet predugovora upisano založno pravo u korist OTP BANKE d.d. za iznos od 18.500.000,00 kn (čl. 9)
- prodavatelj se obvezao sa kupcem sklopiti konačni kupoprodajni ugovor temeljem kojeg će kupac moći izvršiti upis prava vlasništva i to u roku od 5 dana od dana isplate kupoprodajne cijene (čl. 11)

Potpisi na predugovoru nisu ovjereni kod javnog bilježnika. Odredbom čl. 268. st. 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, dalje: ZOO) propisano je da propisi o obliku glavnog ugovora važe i za predugovor ako je propisano oblik pretpostavlja valjanosti ugovora. Dakle, u pogledu predugovora nije udovoljeno zahtjevu o obliku ugovora.

Tužitelj MONTE SERPO i tuženik ISTRAGRADNJA sklopili su 15.12.2010. ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora (list 69 do 72 spisa). Tim ugovorom je:

- utvrđeno da su stranke 18.12.2006. sklopile predugovor o prodaji poslovnog prostora broj 5/2006 temeljem kojih je kupac od prodavatelja kupio nekretnine koje su poblize navedene u čl. 1. tog predugovora (čl. 1 i 2)
- da je ugovorena cijena od 245.000,00 EUR koja će biti isplaćena na način na koji je to dogovoreno u čl. 4. Predugovora (čl. 3)
- da je sastavni dio tog ugovora o kupoprodaji i Predugovor o prodaji poslovnog prostora broj 5/2006 od 08.12.2006. (čl. 5)
- da temeljem ugovora o kupoprodaji prodavatelj prodaje, a kupac kupuje:

1/ 6. etaža 199/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom PPR-V, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sa koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene, parkirnog mjesta P-1 i parkirnog mjesta P-2, ukupne površine 118,18 m²

2/ 7. etaža 134/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojime je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine, a koji poseban dio je u Planu posebnih dijelova označen oznakom PPR-VI, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene i parkirnog mjesta P-3, ukupne površine 79,74 m².

3/ 60. etaža 15/10000 dijela 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom G-50, u naravi garažno mjesto koje se nalazi u podrumu zgradem dilatacija 2, ukupne neto površine 9,00 m², za iznos od 245.000,00 EUR (čl. 5)

- da prodavatelj jamči kupcu da predmetne nekretnine nisu opterećene nikakvim uknjiženim ili neuknjiženim teretima osim tereta – založnog prava u iznosu od 35.000.000,00 kn, koji je u teretovnici „C“, za predmetnu nekretninu upisan dana 23.09.2008. god, pod posl. broj: Z-11935/08, u korist OTP BANKE HRVATSKA d.d., i to na temelju Općeg ugovora i sporazuma o osiguranju broj PCI0U-271/08 od 18.09.2008. i punomoći od 02.09.2008. (čl. 9. st. 1.)

- prodavatelj se obvezao kupcu predati brisovno očitovanje za brisanje založnog prava upisanog u čl. 9. st. 1. najkasnije do 30.06.2011. (čl. 10.)

- bezuvjetna tabularna izjava (čl. 11).

Tužitelj MONTE SERPO se temeljem tog Ugovora o kupoprodaji od 15.12.2010. upisao kao vlasnik na predmetnim etažnim udjelima (z.k. izvadak na listu 6, 7 i 8 spisa, povijesni z.k. izvadci na listu 96 do 97, 98 do 99, 100 do 101 spisa).

Prvo što je sporno jest da li je tužitelj MONTE SERPO stekao pravo vlasništva već temeljem predugovora.

Odredbom čl. 268. st. 1. ZOO-a propisano je da je predugovor ugovor kojim se preuzima obveza da se kasnije sklopi glavni ugovor.

Iako je u spis priložen predugovor kojim su se tužitelj MONTE SERPO i tuženik ISTRAGRADNJA obvezali na sklapanje glavnog ugovora, i iako je u spisu priložen kupoprodaji ugovor između istih stranaka, a koji se izričito poziva na predugovor, tužitelj MONTE SERPO sada tvrdi da je stekao pravo vlasništva ne temeljem ugovora o kupoprodaji (temeljem kojeg se i upisao u zemljišne knjige) već temeljem predugovora budući taj predugovor sadrži sve sastojke glavnog ugovora. Ističe da taj predugovor ne obvezuje na zaključenje glavnog ugovora, a što bi trebao, kao i da su cijene u cijelosti isplaćene temeljem predugovora, bilo isplatama, bilo kompenzacijama. Smatra kako nije odlučno kako su stranke nazvale ugovor već je odlučan njegov sadržaj. Stranke su se sporazumjele o cijeni i predmetu pa takav ugovor ima sva obilježja ugovora o prodaji. Činjenica da su se stranke toč. 13. tog predugovora sporazumjele da će sastaviti „definitivni ugovor“ koji će ovjeriti kod nadležnih tijela i u koji će unijeti klauzulu intabulandi ne čini taj posao predugovorom.

Nesporno je da su tužitelj MONTE SERPO i tuženik ISTRAGRADNJA predugovorom dogovorile predmet kupoprodaje, kao i cijenu i način plaćanja, kao i neka druga međusobna prava i obveze (pravo na posjed, plaćanje poreza, itd.), kao i da je kupoprodajna cijena plaćena do trenutka kada je sklopljen ugovor o kupoprodaji. Iako se

navedeni elementi uobičajeno ugovaraju kod glavnih ugovora, nema zapreke da oni budu dio predugovora jer se na taj način otklanja mogućnost kasnijih nesuglasica.

Međutim, nesporno je da su tužitelj MONTE SERPO i tuženik ISTRAGRADNJA sklopili ugovor o kupoprodaji. I upravo je to ključni moment da li je vlasništvo stečeno po osnovi predugovora ili ugovora.

Da tužitelj MONTE SERPO i tuženik ISTRAGRADNJA nisu sklopili ugovor o kupoprodaji tada bi, a obzirom a njegov sadržaj, tužitelj MONTE SERPO mogao tvrditi da je pravo vlasništva stečeno po osnovi predugovora. Međutim, stranke su, a kako je dogovoreno čl. 11. predugovora sklopile „konačni“ ugovor o kupoprodaji i to 15.12.2010. i u tom ugovoru su konstatirale da su sklopile predugovor. Dakle, stranke su u cijelosti postupale onako kako su se pisano dogovarale tj. kako su se dogovorile po predugovoru.

Uzgredno, ali ne manje bitno, predugovor nije uopće ovjeren u potpisu, a što ugovor o kupoprodaji nekretnine mora biti (a time i predugovor. Navedena činjenica govori u prilog utvrđenju ovog suda da stranke nisu imale namjeru prenijeti vlasništvo predugovorom.

Sud temeljem iznesenog zaključuje da je prava volja stranaka bila da svoje međusobne odnose reguliraju najprije predugovorom da bi kasnije, kada se ispune pretpostavke za to (i to etažiranje na strani prodavatelja, plaćanje cijene na strani kupca) sklope ugovor o kupoprodaji. Tek je temeljem tog ugovora o kupoprodaji tužitelj MONTE SERPO stupio u posjed. On nije stupio u posjed temeljem predugovora (a što bi bio da je namjera stranaka bila da po toj osnovi stekne pravo vlasništva), i tek je temeljem tog ugovora prodavatelj dozvolio kupcu uknjižbu u zemljišne knjige. Dakle, sud zaključuje da je volja stranaka bila da se pravo vlasništva stekne ugovorom, a ne predugovorom.

Obje stranke, i tužitelj MONTE SERPO i tuženik ISTRAGRADNJA, u cijelosti su postupile sukladno čl. 268. ZOO-a tj. ispunile su svoju obvezu iz predugovora i sklopile glavni ugovor. Da je volja stranaka bila drugačija tada ne bi pristupile sklapanju glavnog ugovora i ne bi se u tom glavnom ugovoru pozivale na predugovor.

Za razliku od drugih slučajeva kod sklapanja predugovora, ovdje su stranke međusobne odnose regulirale pisanim ugovorima pri čemu se međusobne odnose detaljno uredile ne ostavljajući mjesta nikakvoj sumnji, ni glede tumačenja, ni glede primjene. Tek naknadno, po pokretanju ovršnih postupaka protiv ISTRAGRADNJE postala je sporna pravna priroda predugovora i ugovora, po mišljenju ovoga suda neosnovano.

Da je tužitelj od ranije smatrao kako je vlasništvo stekao temeljem predugovora zasigurno bi to još tada tvrdio. No on to nije činio, već je i u stečajnom postupku iza ISTRAGRADNJE, prijavio tražbinu u iznosu od 3.500.000,00 kn (koja mu je u cijelosti priznata) i to zato jer ISTRAGRADNJA nije ispunila svoju obvezu iz ugovora o kupoprodaji (ne predugovora) i nije izdala brisovno očitovanje (prijava tražbina na listu 85 (prva strana) i 84 (druga strana), rješenje o priznanju tražbine na listu 87 do 89 spisa).

Međutim, i kada bi tvrdnja tužitelja MONTE SERPA bila točna, tj. da je pravo vlasništva stekao po osnovi predugovora, tada bi ugovor o kupoprodaji trebalo uzeti kao aneks tog predugovora. Iz ugovora o kupoprodaji razvidno je da je tužitelj MONTE SERPO znao za postojanje hipoteke na nekretninama koje je stekao, a koja hipoteka je upisana na iznos od 35.000.000,00 kn temeljem osporenog općeg ugovora. Pa i da je točna tvrdnja da je

tužitelj MONTE SERPO pravo vlasništva stekao predugovorom to i dalje ne bi utjecalo na valjanost spornog općeg sporazuma jer je o njegovu postojanju tužitelj MONTE SERPO bio obaviješten tj za njega je znao i iz sadržaja ugovora (o kupoprodaji) ne proizlazi da je to založno pravo na bilo koji način bilo sporno.

U čl. 9. jasno je navedeno da su nekretnine koje MONTE SERPO kupuje opterećene založnim pravom na iznos od 35.000.000,00 kn temeljem spornog općeg ugovora. U vezi toga, ISTRAGRADNJA se obvezala u čl. 10 da će do 30.06.2011. godine ishoditi brisovno očitovanje. ISTRAGRADNJA to nije učinila, radi čega je MONTE SERPO prema ISTRAGRADNJI imao tražbinu u visini od 3.500.000,00 kn, koja mu je u stečajnom postupku i priznata.

Isto tako, pitanje da li je ISTRAGRADNJA poštivala odredbe općeg ugovora o načinu plaćanja kupoprodajne cijene, tj. da 15%, a kasnije 70%, iznosa ostvarenog kupoprodajom uplaćuje na račun OTP BANKE, ne može utjecati na ništetnost ugovora. Tu se radi o ugovornom odnosu između ISTRAGRADNJE i OTP BANKE i nepoštivanje tj. neispunjenje tog ugovora ne može biti razlog ništetnosti kojeg može isticati treća strana, koja uopće nije stranka tog ugovora.

Što se tiče OTP BANKE tj. sporne činjenice da li je ista imala saznanja da su predmetne nekretnine koje je imao MONTE SERPO već otuđene sud je utvrdio da nije imala saznanja.

Opći ugovor i sporazum o osiguranju BR. PCIUO 271/08 sklopljen je 18. rujna 2008. godine (list 9 do 47 spisa). Tim sporazumom uređena su sredstva osiguranja tražbine upisom založnog prava i određeni su rokovi dospijeca svih ili svake pojedinačne tražbine utemeljene na pojedinačnim ugovorima (čl. 1). U bitnome, tim ugovorom obuhvaćen je i ugovor o dugoročnom kreditu broj 060223083106 u iznosu od 18.500.000,00 kn, koji je bio osiguran založnim pravom i na nekretninama tužitelja MONTE SERPO u trenutku kada je sklopljen predugovor, a što je jasno konstatirano u predugovoru. Po sklapanju ovog općeg sporazuma na mjesto založnog prava stečenog ugovorom o dugoročnom kreditu broj 060223083106 upisano je založno pravo na iznos od 35.000.000,00 kn, 23.09.2008., dakle nakon sklapanja predugovora, a prije sklapanja ugovora (povijesni z.k. izvadci na listu 96 do 97, 98 do 99, 100 do 101 spisa).

Tužitelj MONTE SERPO tvrdi da je OTP BANKA znala da su predmetne nekretnine otuđene, no da je unatoč tome općim ugovorom određeno da su iste vlasništvo ISTRAGRADNJE i da u odnosu na iste ne postoji knjižno ili vanknjižno pravo u korist treće osobe. Zbog toga da nije bila u dobroj vjeri, pa je ugovor u tom dijelu ništetan.

U prvom redu, ovdje sud ističe, da je o postojanju općeg ugovora, te založnog prava upisanog temeljem tog ugovora, tužitelj MONTE SERPO bio obaviješten, i pristao je na sklapanje ugovor unatoč tome. To je jasno konstatirano u ugovoru o kupoprodaji od 15.12.2010.

Drugo je pitanje, da li bi i unatoč tome, opći ugovor bio ništetan da je banka znala da su nekretnine otuđene. Ovo pod uvjetom da se uzme da je pravo vlasništva stečeno u trenutku sklapanja predugovora (čemu sud ipak nije sklon) jer i tada (kada bi se uzelo da je ugovor o kupoprodaji anex predugovora) tužitelj je znao za postojanje tog prava i pristao je na isto.

Na listu 438 do 588 priložena je dokumentacija koja se odnosi na sklapanje spornog Općeg ugovora. Taj ugovor je sklopljen 18.09.2008., a solemniziran je 22.09.2008.

Na listu 494 priložen je e-mail Vesne Boljun (čije saslušanje je tužitelj predlagao u ovom postupku) upućeno Aldu Rojniću (čije saslušanje je tužitelj također predlagao u ovom postupku) od 16. rujna 2008. godine u kojem Vesna Boljun obavještava Alda Rojnića kako je u odnosu na k.č. 1903/13, k.o. Pula, na kojoj se nalazi zgrada tj. predmetni etažni dijelovi koji je tužitelj MOTE SERPO stekao, uvidom u zemljišne knjige utvrđeno da je došlo do promjene vlasništva na 24. etaži pa da se opći sporazum izmijeni na način da se odredi da će se založno pravo upisati u odnosu na sve etažne dijelove osim tog 24.

Već iz tog dopisa dade se zaključiti da tužena OTP BANKA nije imala saznanja da su sporne nekretnine koje su sada vlasništvo MONTE SERPA otuđene.

Uvidom u Suglasnost kreditne kontrole broj 1585/08 od 29.08.2008. (list 523 do 525 spisa) utvrđeno je da se u istoj navodi da su u predmetnoj zgadi prodana samo dva stana, a da je sklopljeno 7 predugovora i primljeno predujma u iznosu od 4.800.000,00 kn. Tužitelj je u predmetnoj zgradi kupio poslovne prostore, pa se utvrđenje da su prodana 2 stana ne može odnositi na njega. Što se tiče 7 predugovora, u toj suglasnosti nije navedeno na što bi se ti predugovori odnosili, da li na stan ili poslovni prostor, kao ni sa kime su sklopljeni, pa sud ne može utvrditi da je OTP BANKA znala sa predugovor sklopljen između MONTE SERPA i ISTRAGRADNJE.

Nadalje, ni iz Referata od 29.08.2008. (list 526 do 537) se ne može utvrditi da je OTP BANKA imala saznanje za predmetni predugovor odnosno eventualno otuđene nekretnine u korist MONTE SERPA. Na strani 9 tog referata navodi se da ISTRAGRADNJA traži oslobađanje 6 poslovnih prostora te se pobliže navode etaže koje se odnosi na te poslovne prostore i to 3.,4., 5., 23., 39., i 46. Tužitelj MONTE SERPO je stekao 6., 7. i 60. etažu. Nadalje navodi se da su zaključeni predugovori sa 2 poslovnim prostorima sa ERSTE BANKOM u iznosu od 1.425.000,00 eura i jedan sa društvom AUREA d.o.o. od 650.000,00 EUR. Tužitelj MONTE SERPO se ne spominje. Slijedom navedenog, sud utvrđuje da banka nije imala saznanja za predugovore sklopljene sa MONTE SERPOM.

Jedino gdje se spominje MONTE SERPO je dopis ISTRAGRADNJE u kojem se daje obrazloženje pojedinih stavki bilance na 31.12.2007. pod točkom 1. gdje se navodi da je po osnovi predugovora – predujma, kompenzacije, posl. prost. primljen iznos od 927.129,36 kn. Sada, je jasno da se taj iznos odnosi na iznos primljen po osnovi predugovora koji je sklopljen između MONTE SERPA i ISTRAGRADNJE međutim samo temeljem tog podatka OTP BANKA, u trenutku kada je odobravalu sklapanje osporenog općeg sporazuma, nije mogla zaključiti na koju nekretninu se ta uplata odnosi (jer ISTRAGRADNJA nije bila vlasnik samo te zgrade već i k.č. 1605/12, k.o. Pula, dvije zgrade i servisna stanica, koja je također predmet općeg ugovora), ni na koji etažni dio bi se ta uplata odnosila (ako se odnosila na tu zgradu), pa tako ni da bi se radilo o etažnim udjelima MONTE SERPA, a kako se u dokumentaciji navodi da se radi o predugovorima, pa čak i da je izričito navedeno sa kojim osobama su sklopljeni predugovori, to i dalje ne bi utjecalo da banka ne bi bila u dobroj vjeri jer se predugovorima ne stječu stvarna prava na nekretninama.

Kako su potpisnici dokumentacije banke Aldo Rojnići i Vesna Boljun to sud nije smatrao potrebnim iste saslušavati na okolnosti za saznanje kojih je došao iz te dokumentacije.

S druge strane, kod traženja prolongacije za otplatu dugoročnog kredita broj 060022308316 – referat od 25.01.2010. (list 276 do 292) izričito se na listu 286 navode etažni dijelovi tužitelja MONTE SERPO kao dijelovi koji su „prodani – rezervirani proslovni prostori (predugovori). Dakle, 2010. banka je imala saznanja za te predugovore i to je konstatirala. Po stavu ovoga suda, da je banka za to imala saznanje 2008. isto bi na jednak način bilo konstatirano u dokumentaciji koja prethodi izdavanju kredita, a što nije.

Slijedom navedenog, sud utvrđuje da u trenutku kada je sklopljen sporni opći ugovor banka nije znala da su tužitelj MONTE SERPO i tuženik ISTRAGRADNJA sklopili predugovor za nekretnine na koje je banka upisala založno pravo u svoju korist, niti je to mogla znati pa taj ugovor nije ništetan zato što banka nije bila u dobroj vjeri i što je postupila sukladno moralu društvu, a pozivajući se na odredbu čl. 322. st. 1. ZOO-a.

Osim toga, sud smatra kako je tužitelj MONTE SERPO pravo vlasništva stekao po potpisivanju Ugovora o kupoprodaji 15.12.2010., i temeljem tog ugovora, kao i da je znao da su nekretnine koje je po toj osnovi stekao bile opterećene založnim pravom u korist OTP BANKE, temeljem ugovora kojeg sada osporava jer je to jasno i nedvosmisleno utvrđeno ugovorom. Tužitelj MONTE SERPO, da je na bilo koji način osporavao opći ugovor i zalog upisan po tom ugovoru, sigurno ne bi pristao na sklapanje takvog ugovora o kupoprodaji. Razlozi zašto je unatoč tome pristao kupiti nekretninu opterećenu založnim pravom poznati su tom tužitelju, ali bez obzira o kakvim razlozima jer riječ oni ne mogu utjecati na valjanost osporenog općeg sporazuma.

Radi navedenog, tužbeni je zahtjev neosnovan, kako u odnosu na tuženika OTP BANKU tako i u odnosu na ostale tuženike koji su bili potpisnici tog ugovora jer ništetnost da je utvrđena bi djelovala u odnosu na sve stranke ugovora, ne samo u odnosu na one koje su je uzrokovali.

Što se tiče prigovora promašene pasivne legitimacije kojeg je iznio tuženik I.G. – NEKRETNINE sud smatra da bi, da je utvrdio ništetnost općeg sporazuma, to dovelo do ništetnosti i u odnosu na tuženika I.G. NEKRETNINE jer je on temeljem 2. aneksa postao stranka osnovnog ugovora, a ništetnost osnovnog ugovora povlači sa sobom ništetnost sporednih ugovora s time da bi bilo bolje da je tužitelj u izreci tužbenog zahtjeva naveo i sve anekse, no obzirom da je sud utvrdio da je tužbeni zahtjev neosnovan iz drugih razloga to sada nije toliko bitno.

Tuženi su potraživali troškove postupka.

Kako je tužitelj izgubio u ovoj parnici to je sud tužitelja temeljem čl. 154. st. 1. ZPP obvezao da tuženima plati troškove postupka.

Vrijednost predmeta spora iznosi 5.338.972,00 kn pa punomoćnicima tuženika za svaku poduzetu radnju kada im se priznaje 100% iz Tbr. 7.1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12, 103/14, 118/14, 107/15) pripada 5170 bodova odnosno 51.700,00 kn što uvećano za PDV 25% po Tbr. 42. iznosi 64.625,00 kn.

Tuženik OTP BANKA potražuje za sastav odgovora na tužbu iznos od 64.625,00 kn, za pristup ročištu 23.11.2016. iznos od 64.625,00 kn, za pristup ročištu 20.11.2018. iznos od

64.625,00 kn, te za sastav podneska od 21.02.2017. iznos od 500,00 kn, koji trošak se u cijelosti priznaje sukladno Tbr. 8.1., Tbr. 9.1., Tbr. 8.3. i Tbr. 42 u ukupnom iznosu od 194.375,00 kn

Tuženik ISTRAGRADNJA potražuje za sastav odgovora na tužbu iznos od 64.617,50 kn, za pristup ročištu 23.11.2016. iznos od 64.617,50 kn, za pristup ročištu 20.11.2018. iznos od 64.617,50 kn, te za sastav podneska od 22.12.2016. iznos od 64.617,50 kn koji trošak se u cijelosti priznaje sukladno Tbr. 8.1., Tbr. 9.1., Tbr. 8.3. i Tbr. 42. u ukupnom iznosu od 258.470,00 kn

Tuženi Boris i Loreta Potočki potražuju za sastav odgovora na tužbu iznos od 71.087,50 kn, za pristup ročištu 23.11.2016. iznos od 71.087,50 kn, za pristup ročištu 20.11.2018. iznos od 71.087,50 kn koji trošak se u cijelosti priznaje sukladno Tbr. 8.1., Tbr. 9.1. i Tbr. 8.3., Tbr. 42. i Tbr. 36 (uvećanje 10% zbog zastupanja dva tuženika) u ukupnom iznosu od 213.262,50 kn.

Tuženik I.G. – NEKRETNINE potražuje za sastav odgovora na tužbu iznos od 66.737,15 kn, za pristup ročištu 23.11.2016. iznos od 66.737,15 kn, za pristup ročištu 20.11.2018. iznos od 66.737,15 kn koji trošak se priznaje sukladno Tbr. 8.1., Tbr. 9.1. i Tbr. 8.3 i Tbr. 42. u ukupnom iznosu od 193.875,00 kn (64.625,00 kn po radnji).

U ovom postupku na strani tužitelja bile su dvije stranke. U odnosu na tužitelja MONTE SERPO tužbeni zahtjev je odbijen, a tužitelja stečajna masa iza TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju je obustavljen. Navedeni tužitelji bili su suparničari. Odredbom čl. 161. ZPP propisano je da suparničari podmiruju troškove na jednake dijelove. Radi navedenog sud je naložio tužitelju MONTE SERPO da tuženima namiri troškove postupka u omjeru od 50%. Tužitelji Boris i Loreta Potočki imaju zajedničkog punomoćnika koji je dostavio jedan troškovnik. Ukupno priznat trošak za ta dva tuženika sud je podijelio na pola, tj. obvezao je tužitelju da svakome plati pola od ukupno priznatog troška.

Radi svega navedenog odlučeno je kao u izreci ove presude.

U Pazinu, 21. prosinca 2018.

Sutkinja:
Tijana Licul

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

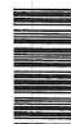
Protiv ove presude i rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda, u tri primjerka, u roku od 8 dana od dana dostave ove presude.

DNA:

1. Pun. tužitelja MONTE SERPO d.o.o.
2. Tužitelju stečajna masa iza TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju – putem stečajne upraviteljice Dubravke Stašić
3. Pun. tuženika OTP BANKA d.d.
4. Pun. tuženika ISTRAGRADNJA d.d. u stečaju
5. Pun. tuženika Boris i Loreta Potočki
6. Pun. tuženika I.G. – NEKRETNINE



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin



8160_756

Posl. broj: 4 P-1296/2015-79

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Tijani Licul, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja 1. TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju, Pula, Santoriova 15, OIB: 49088323178, kojeg zastupa stečajni upravitelj Dubravka Stašić, Rijeka, Vatroslava Lisinskog 2 i 2. MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676, ranije zastupanom po punomoćnici Nataša Maletić, odvjetnica u Puli, Trierska 7/I, protiv tuženika 1. OTP BANKA d.d., Zadar, Ulica domovinskog rata 3, OIB: 52508873833, koju zastupaju punomoćnici, odvjetnici u ZOU Goran Veljović i dr., Pula, Dobrilina 9, 2. Stečajna masa iza ISTRAGRADNJA d.o.o. u stečaju, Pula, Marulićeva 3, koju zastupa punomoćnik Dražan Gunjača, odvjetnik u Puli, Kandlerova 3/I, 3. BORIS POTOČKI iz Medulina, Pješćana uvala, X. ogranak br. 32, OIB: 60397249295, 4. LORETA POTOČKI iz Medulina, Pješćana uvala, X. ogranak br. 32, OIB: 57466776565, kojih zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Vukić i partneri d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 9/IV-VI i 5. I. G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Pula, Antenska 15, OIB: 78458102268, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Antonela Jolić Zubčić iz Rijeke, A. Starčevića 5, a nju punomoćnik Zinko Grgurić, odvjetnik u Rijeci, A. Starčevića 5, radi utvrđivanja ugovora ništetnim, dana 23. rujna 2021. godine,

riješio je

I. Utvrđuje se prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad tužiteljem MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676.

II. Nastavlja se ovaj postupak prekinut iz razloga navedenog u točki I. ove izreke.

III. Utvrđuje se prekid postupka zbog prestanka postojanja tužitelja MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676.

IV. Ako pravni slijednik tužitelja MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676. ne preuzme postupak ili protivna strana ne predloži da ga sud pozove da to učini u roku od tri mjeseca od pravomoćnosti rješenja o prekidu postupka sud će po službenoj dužnosti ovaj postupak nastaviti i obustaviti.

Obrazloženje

1. Tužitelji Tehno taft d.o.o. i Monte Serpo d.o.o. su dana 09. prosinca 2015. godine podnijeli tužbu protiv tuženika OTP BANKE d.d., ISTRAGRADNJE d.o.o. „u

stečaju“, Borisa Potočkog, Lorete Potočki i I.G. - NEKRETNINE d.o.o. „u stečaju“, radi utvrđenja ugovora ništetnim.

2. Presudom i rješenjem posl. broj: P-1296/15 od 21. prosinca 2018. godine odlučeno je:

„I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja MONTE SERPO d.o.o. koji glasi:

„I. Utvrđuje se djelomično ništetnim i bez pravnog učinka Opći ugovor i sporazum o osiguranju BR. PCIUO – 271/08 od 19. rujna 2008. solemniziran kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin, broj OV-6054/08 dana 22. rujna 2008., u dijelu koji se odnosi na nekretninu k.č. 1903/13 u naravi poslovna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu, podul. 1 – 64, površine 4685 m² (u zemljišnoj knjizi označena kao: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ULICA BOŽE GUMPCA 32, 34 I 36, DVORIŠTE, PODUL. 1 – 64, površine 4624 m²), upisano u z.k.ul. 16139, k.o. Pula, i to:

6. etaža 199/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom PPR-V, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene, parkirnog mjesta P-1 i parkirnog mjesta P-2, ukupne površine 118,18 m²

7. etaža 134/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojime je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine, a koji poseban dio je u Planu posebnih dijelova označen oznakom PPR-VI, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene i parkirnog mjesta P-3, ukupne površine 79,74 m².

60. etaža 15/10000 dijela 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom G-50, u naravi garažno mjesto koje se nalazi u podrumu zgrade, dilatacija 2, ukupne neto površine 9,00 m², te se nalaže Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli brisanje svih upisa provedenih temeljem navedenog dijela tog ugovora i uspostava zemljišnoknjižnog stanja na predmetnim nekretninama kakvo je bilo prije njegove provedbe u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženima da tužiteljima solidarno naknade parnični trošak u roku od 15 dana.“

II. Nalaže se tužitelju MONTE SERPO d.o.o. da u roku od 8 dana tuženima plati troškove ovog postupka i to:

- tuženiku OTP BANCI d.d. iznos od 97.187,50 kn
- tuženiku ISTRAGRADNJA d.o.o. u stečaju iznos od 129.235,00 kn
- tuženiku BORISU POTOČKI iznos od 53.315,63 kn
- tuženoj LORETI POTOČKI iznos od 53.315,62 kn
- tuženiku I.G. – NEKRETNINE d.o.o. u stečaju iznos od 96.937,50 kn.

Tužba tužitelja - stečajne mase iza TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju smatra se povučenom.“

3. U povodu žalbe tužitelja MONTE SERPO d.o.o., izjavljene u odnosu na presudu, spis je proslijeđen na rješavanje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske.

4. Rješenjem posl. br.: P-1296/15-66 od 22. ožujka 2019. utvrđen je prekid ovog postupka u odnosu na drugotuženika ISTRAGRADNJU d.o.o. "u stečaju", te je određeno je da će se postupak nastaviti kada stečajni upravitelj ili pravni slijednici drugotuženika ISTRAGRADNJA d.o.o. "u stečaju", preuzmu postupak ili kad ih sud na



prijedlog protivne strane ili po službenoj dužnosti pozove da to učine, budući je drugotuženik brisan iz sudskog registra.

5. Rješenjem posl. broj: P-1296/2015-68 od 02. svibnja 2019. godine postupak je nastavljen u odnosu na stečajnu masu iza ISTRAGRADNJA d.o.o. "u stečaju".

6. Dopisom od 23. prosinca 2020. godine Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je vratio spis ovome sudu jer je nad tužiteljem MONTE SERPO d.o.o. otvoren stečajni postupak. Time je ostvaren razlog za utvrđenje prekida postupka u ovoj pravnoj stvari iz odredbe čl. 212. točka 5. Zakona o parničnom (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, dalje: ZPP), pa je u svezi sa člankom 215. st. 1. ZPP, valjalo riješiti kao u točki I. izreke.

7. Temeljem, odredbe čl. 215. st. 1. ZPP-a kojom je propisano da postupak koji je prekinut zbog otvaranja stečajnog postupka nad strankom može nastaviti sud po službenoj dužnosti, odlučeno je kao u točki II. izreke ovog rješenja.

8. Uvidom u povijesni izvadak iz sudskog registra za tužitelja utvrđeno je da je tužitelj brisan iz sudskog registra 22. siječnja 2021. godine (Tt-20/16741-2) uslijed pravomoćnog zaključenja stečajnog postupka.

9. Odredbom čl. 4. Zakon o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/10, 118/03, 107/07, 146/08, 137/08, 137/09, 125/11, 68/13 i 110/15, dalje: ZTD) propisano je da trgovačko društvo gubi svojstvo pravne osobe brisanjem tog društva iz sudskog registra. Odredbom čl. 212. st. 1. t. 4. ZPP-a propisano je da se postupak prekida kada stranka koja je pravna osoba prestane postojati. Slijedom navedenog, a budući da do prekida postupka u slučaju prestanka postojanja pravne osobe dolazi po sili zakona, sud je u točki III. izreke ovog rješenja, u smislu odredbe čl. 212. st. 1. t. 4. ZPP-a, utvrdio prekid ovog parničnog postupka.

10. Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 70/2019), u čl. 44. propisuje da postupak koji je prekinut zbog razloga navedenog u članku 212. točki 4. ovoga Zakona sud će nastaviti i istodobno obustaviti ako pravni slijednik pravne osobe ne preuzme postupak ili protivna strana ne predloži da ga sud pozove da to učini u roku od tri mjeseca od pravomoćnosti rješenja o prekidu postupka. Čl. 119. st. 2. istog zakona propisano je da se na postupke u kojima do stupanja na snagu tog zakona nije doneseno pravomoćno rješenje o prekidu zbog razloga navedenog u članku 212. točki 4. Zakona o parničnom postupku (»Narodne novine«, br. 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11. - pročišćeni tekst, 25/13. i 89/14. - Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske) primjenjuje odredba članka 44. ovoga Zakona. Radi navedenog, odlučeno je kao u točki IV. izreke ovog rješenja.

U Pazinu, 23. rujna 2021. godine.

Sutkinja:
Tijana Licul

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana može izjaviti žalbu u roku od 8 dana od dana primitka rješenja. Žalba se ulaže u dva primjerka za sud i jedan za protivnu stranu, putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu RH.

DNA:

- 1/ St. upr. tužitelja TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju,
- 2/ Tužitelju MONTE SERPO d.o.o. putem stečajnog upravitelja Ante Šeparovića, Zagren, Slavonskog ulica 1/1
- 3/ Pun. tuženika OTP BANKA d.d.,
- 4/ Pun. tuženika Stečajna masa iza ISTRAGRADNJE d.o.o. "u stečaju"
- 5/ Pun. tuženika Boris i Loreta Potočki,
- 6/ St. upr. tuženika I. G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju
- 7/ odvjetnici Nataši Maletić – na znanje

Dokument je elektronički potpisan:

TIJANA LICUL

Vrijeme potpisivanja:

24-09-2021

09:35:35



DN:

C=HR

O=TRGOVA KI SUD U PAZINU

2.5.4.97-#130D48523436353433373332373135

L=PAZIN

S=LICUL

G=TIJANA

CN=TIJANA LICUL



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin

Posl. broj: 4 P-1296/2015-81

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Tijani Licul, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja stečajna masa iza MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676, zastupanom po stečajnom upravitelju Anti Šeparoviću iz Zagreba, Slavonskog 1/I, protiv tuženika 1/ OTP BANKA d.d., Zadar, Ulica domovinskog rata 3, OIB: 52508873833, koju zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Zajedničkom odvjetničkom uredu Goran Veljović i drugi, odvjetnici u Puli, Dobrilina 9, 2/ stečajna masa iza ISTRAGRADNJA d.o.o. u stečaju, Pula, Marulićeva 3, koju zastupa punomoćnik Dražan Gunjača, odvjetnik u Puli, Kandlerova 3/I, 3/ BORIS POTOČKI iz Medulina, Pješčana uvala, X. ogranak br. 32, OIB: 60397249295, 4/ LORETA POTOČKI iz Medulina, Pješčana uvala, X. ogranak br. 32, OIB: 57466776565, kojih zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Vukić i partneri d.o.o., Rijeka, Nikole Tesle 9/V-VI i 5/ I. G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Pula, Antenska 15, OIB: 78458102268, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Antonela Jolić Zubčić iz Rijeke, A. Starčevića 5, a nju punomoćnik Zinko Grgurić, odvjetnik u Rijeci, A. Starčevića 5, radi utvrđivanja ugovora ništetnim, dana 03. siječnja 2022. godine,

riješio je

Nastavlja se ovaj postupak u odnosu na tužitelja stečajnu masu iza MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676.

Obrazloženje

1. Rješenjem posl. broj: P-1296/2015-79 od 23. rujna 2021. godine odlučeno je:

I. Utvrđuje se prekid postupka zbog otvaranja stečajnog postupka nad tužiteljem MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676.

II. Nastavlja se ovaj postupak prekinut iz razloga navedenog u točki I. ove izreke.

III. Utvrđuje se prekid postupka zbog prestanka postojanja tužitelja MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676.

IV. Ako pravni slijednik tužitelja MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", Pula, Monte Serpo 16, OIB: 91263324676. ne preuzme postupak ili protivna strana ne predloži da ga sud pozove da to učini u roku od tri mjeseca od pravomoćnosti rješenja o prekidu postupka sud će po službenoj dužnosti ovaj postupak nastaviti i obustaviti."

2. Ovaj je postupak započet tako što su tužitelji Tehno taft d.o.o. i Monte Serpo d.o.o. dana 09. prosinca 2015. godine podnijeli tužbu protiv tuženika OTP BANKE d.d., ISTRAGRADNJE d.o.o. „u stečaju“, sada stečajne mase iza ISTRAGRADNJA d.o.o. "u stečaju", Borisa Potočkog, Lorete Potočki i I.G. - NEKRETNINE d.o.o. „u stečaju“, radi utvrđenja ugovora ništetnim.

3. Rješenjem posl. broj: P-1296/15 od 21. prosinca 2018. godine utvrđeno je da je tužba povučena u odnosu na tužitelja Tehno taft d.o.o.

4. Presudom posl. broj: P-1296/15 od 21. prosinca 2018. godine tužbeni je zahtjev odbijen u odnosu na preostalog tuženika MONTE SERPO d.o.o. te je odlučeno:

„I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja MONTE SERPO d.o.o. koji glasi:

„I. Utvrđuje se djelomično ništetnim i bez pravnog učinka Opći ugovor i sporazum o osiguranju BR. PCIU – 271/08 od 19. rujna 2008. solemniziran kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin, broj OV-6054/08 dana 22. rujna 2008., u dijelu koji se odnosi na nekretninu k.č. 1903/13 u naravi poslovna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu, podul. 1 – 64, površine 4685 m² (u zemljišnoj knjizi označena kao: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ULICA BOŽE GUMPCA 32, 34 I 36, DVORIŠTE, PODUL. 1 – 64, površine 4624 m²), upisano u z.k.ul. 16139, k.o. Pula, i to:

6. etaža 199/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom PPR-V, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene, parkirnog mjesta P-1 i parkirnog mjesta P-2, ukupne površine 118,18 m²

7. etaža 134/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojime je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine, a koji poseban dio je u Planu posebnih dijelova označen oznakom PPR-VI, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene i parkirnog mjesta P-3, ukupne površine 79,74 m².

60. etaža 15/10000 dijela 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom G-50, u naravi garažno mjesto koje se nalazi u podrumu zgrade, dilatacija 2, ukupne neto površine 9,00 m², te se nalaže Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli brisanje svih upisa provedenih temeljem navedenog dijela tog ugovora i uspostava zemljišnoknjižnog stanja na predmetnim nekretninama kakvo je bilo prije njegove provedbe u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženima da tužiteljima solidarno naknade parnični trošak u roku od 15 dana.“

II. Nalaže se tužitelju MONTE SERPO d.o.o. da u roku od 8 dana tuženima plati troškove ovog postupka i to:

- tuženiku OTP BANCI d.d. iznos od 97.187,50 kn
- tuženiku ISTRAGRADNJA d.o.o. u stečaju iznos od 129.235,00 kn
- tuženiku BORISU POTOČKI iznos od 53.315,63 kn
- tuženoj LORETI POTOČKI iznos od 53.315,62 kn
- tuženiku I.G. – NEKRETNINE d.o.o. u stečaju iznos od 96.937,50 kn.

5. U povodu žalbe tužitelja MONTE SERPO d.o.o., izjavljene u odnosu na presudu, spis je prosljeđen na rješavanje Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske.

6. Dopisom od 23. prosinca 2020. godine Visoki trgovački sud Republike Hrvatske je vratio spis ovome sudu jer je nad tužiteljem MONTE SERPO d.o.o. otvoren stečajni postupak. Time je ostvaren razlog za utvrđenje prekida postupka u ovoj pravnoj stvari iz odredbe čl. 212. točka 5. Zakona o parničnom (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 96/08, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, dalje: ZPP). Nakon otvaranja stečaja, društvo MONTE SERPO d.o.o. je brisano iz sudskog registra radi čega je u konačnici doneseno rješenje iz odjeljka broj 1. ovog obrazloženja (rješenje posl. broj: P-1296/2015-79 od 23. rujna 2021. godine).

9. U roku iz točke IV. rješenja posl. broj: P-1296/2015-79 od 23. rujna 2021. godine stečajni upravitelj je podneskom do 24. prosinca 2021. godine izjavio da preuzima postupak, sada u ime stečajne mase iza tužitelja MONTE SERPO d.o.o. "u stečaju", te je predložio nastavak postupka.

10. Slijedom navedenog, temeljem odredbe čl. 215. 1. ZPP-a odlučeno je kao u izreci.

U Pazinu, 03. siječnja 2022. godine.

Dokument je elektronički potpisan:
TIJANA LICUL

Vrijeme potpisivanja:
04-01-2022
12:02:22



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU
2.5.4.97=#130D48523436353433373332373135
L=PAZIN
S=LICUL
G=TIJANA
CN=TIJANA LICUL

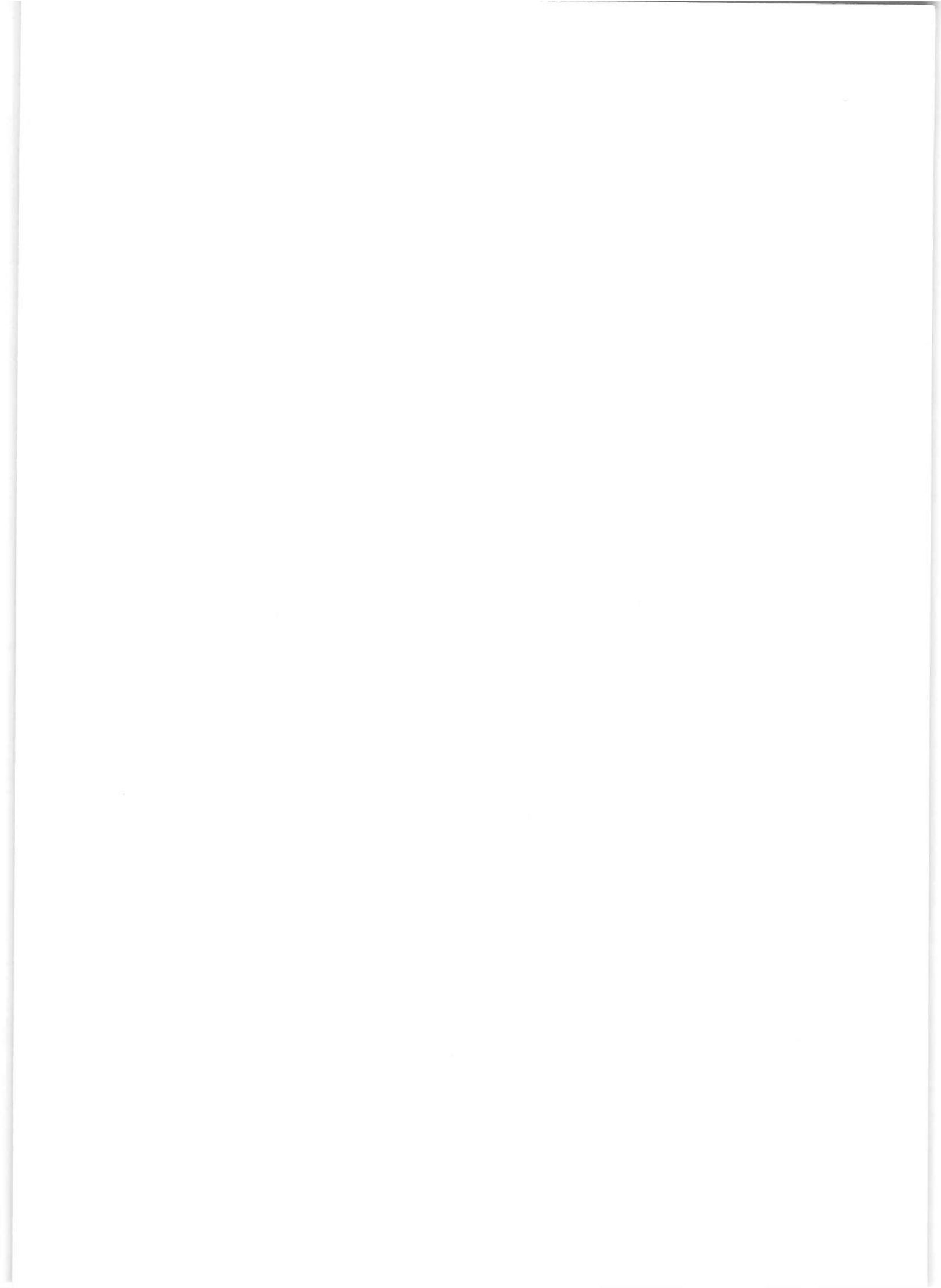
Sutkinja:
Tijana Licul

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja nezadovoljna strana može izjaviti žalbu u roku od 8 dana od dana primitka rješenja. Žalba se ulaže u dva primjerka za sud i jedan za protivnu stranu, putem ovog suda Visokom trgovačkom sudu RH.

DNA:

- 1/ Tužitelju stečajnoj masi iza MONTE SERPO d.o.o. putem stečajnog upravitelja Ante Šeparovića, Zagreb, Slavonskog ulica 1/I
- 2/ Pun. tuženika OTP BANKA d.d.,
- 3/ Pun. tuženika stečajna masa iza ISTRAGRADNJE d.o.o. "u stečaju"
- 4/ Pun. tuženika Boris i Loreta Potočki
- 5/ St. upr. tuženika I. G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju





REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
 Berislavićeva 11, Zagreb

PRIMLJENO 14 -07- 2022

Poslovni broj: 62 PŽ-2442/2022-2

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Raoula Dubravca, predsjednika vijeća, Ivane Mlinarić, suca izvjestitelja i doc. dr. sc. Jelene Čuveljak, člana vijeća, u pravnoj stvari 1. tužitelja stečajna masa iza TEHNO TAFT d.o.o. u stečaju, Pula, Santoriova 15, OIB 49088323178, kojeg zastupa stečajni upravitelj Dubravka Stašić, iz Rijeke, Vatroslava Lisinskog 2 i 2. tužitelja Stečajna masa iza MONTE SERPO d.o.o. u stečaju Pula, Monte Serpo 16, OIB 91263324676, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ante Šeparović, Zagreb, Slavenskog 1/I (ranije: punomoćnica Nataša Maletić, odvjetnica u Puli, Trierska 7/I), protiv 1. tuženika OTP BANKA d.d. Zadar, Ulica Domovinskog rata 3, OIB 52508873833, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Zajedničkom odvjetničkom uredu Goran Veljović i dr., u Puli, Dobrilina 9, 2. tuženika Stečajna masa iza ISTRAGRADNJA d.o.o. u stečaju, Pula, Marulićeva 3, OIB 57830493228, kojeg zastupa punomoćnik Dražan Gunjača, odvjetnik u Puli, Kandlerova 3/I, 3. tuženika BORISA POTOČKOG iz Medulina, Pješčana uvala, X. ogranak br. 32, OIB 60397249295, 4. tuženice LORETE POTOČKI iz Medulina, Pješčana uvala, X. ogranak br. 32, OIB 57466776565, koje zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Vukić i partneri d.o.o. Rijeka, Nikole Tesle 9/V-VI i 5. tuženika Stečajna masa iza I.G.NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Pula, Antenska 15, OIB 78458102268, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Antonela Jolić Zubčić, iz Rijeke, A. Starčevića 5, koju zastupa punomoćnik Zinko Grgurić, odvjetnik u Rijeci, A. Starčevića 5, radi utvrđivanja ugovora ništetnim, odlučujući o drugotužiteljevoj žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-1296/15-58 od 21. prosinca 2018., u sjednici vijeća održanoj 6. lipnja 2022.

presudio je

Odbija se kao neosnovana žalba tužitelja Stečajna masa iza Monte Serpo d.o.o. u stečaju Pula, Monte Serpo 16, i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-1296/15-58 od 21. prosinca 2018.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom Trgovačkog suda u Pazinu poslovni broj P-1296/15-58 od 21. prosinca 2018.

-u točki I. izreke odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev II. tužitelja (tada) Monte Serpo d.o.o. koji glasi:

„I. Utvrđuje se djelomično ništetnim i bez pravnog učinka Opći ugovor i sporazum o osiguranju BR. PCIU – 271/08 od 19. rujna 2008. solemniziran kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin, broj OV-6054/08 dana 22. rujna 2008., u dijelu koji se odnosi na nekretninu k.č. 1903/13 u naravi poslovna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu, podul. 1 – 64, površine 4685 m² (u zemljišnoj knjizi označena kao: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ULICA BOŽE GUMPCA 32, 34 I 36, DVORIŠTE, PODUL. 1 – 64, površine 4624 m²), upisano u z.k.ul. 16139, k.o. Pula, i to:

6. etaža 199/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom PPR-V, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene, parkirnog mjesta P-1 i parkirnog mjesta P-2, ukupne površine 118,18 m²,

7. etaža 134/10000 dijela k.č. 1903/13, s kojima je povezano pravo vlasništva posebnog dijela nekretnine, a koji poseban dio je u Planu posebnih dijelova označen oznakom PPR-VI, u naravi poslovni prostor koji se nalazi u prizemlju, dilatacija 2, koji se sastoji od poslovne prostorije, terase natkrivene i parkirnog mjesta P-3, ukupne površine 79,74 m²,

60. etaža 15/10000 dijela 1903/13, s kojim je povezano pravo vlasništva na poseban dio nekretnine označen oznakom G-50, u naravi garažno mjesto koje se nalazi u podrumu zgrade, dilatacija 2, ukupne neto površine 9,00 m², te se nalaže Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli brisanje svih upisa provedenih temeljem navedenog dijela tog ugovora i uspostava zemljišnoknjižnog stanja na predmetnim nekretninama kakvo je bilo prije njegove provedbe u zemljišnim knjigama, u roku od 15 dana.

II. Nalaže se tuženima da tužiteljima solidarno naknade parnični trošak u roku od 15 dana.“;

- u točki II. izreke naloženo je II. tužitelju (tada) Monte Serpo d.o.o., platiti tuženicima u roku od 8 dana troškove parničnog postupka i to:

prvotuzeniku OTP BANCI d.d. iznos od 97.187,50 kn

drugotuzeniku ISTRAGRADNJA d.o.o. u stečaju iznos od 129.235,00 kn

trećetuzeniku BORISU POTOČKI iznos od 53.315,63 kn

četvrtotuzenici LORETI POTOČKI iznos od 53.315,62 kn

petotuzeniku I.G. – NEKRETNINE d.o.o. u stečaju iznos od 96.937,50 kn.;

- Rješenjem sadržanim u istoj odluci, koje nije predmet ovog žalbenog postupka, konstatirano je da se tužba prvotuzitelja – stečajne mase iza Tehno Taft d.o.o. u stečaju, smatra povučenom.“

2. Tako je prvostupanjski sud meritorno odlučio o tužbenom zahtjevu drugotuzitelja, koji se odnosi na utvrđenje ništetnim dijela Ugovora i sporazuma o zasnivanju založnog prava na posebnim suvlasničkim dijelovima nekretnine k.č. br. 1903/13 (etaže broj 6., 7. i 60.) koji su u vlasništvu drugotuzitelja (pri čemu drugotuzitelj nije ugovorna strana, a svi tuženici jesu, ili su mu naknadno pristupili kroz anekse), jer je nakon provedenog dokaznog postupka utvrdio, kao jednu od odlučnih činjenica, da u trenutku sklapanja tog ugovora (2008. godine) drugotuzitelj još nije bio vlasnik navedenih posebnih dijelova nekretnine (odnosno, da je

vlasnikom postao tek nakon sklapanja (glavnog) ugovora o kupoprodaji tih nekretnina koji je s drugotuženikom sklopio tek 2010. godine). Sud je otklonio kao neosnovane i nedokazane drugotužiteljeve tvrdnje da je (drugotužitelj) već 2006. godine postao vlasnikom tih nekretnina na temelju predugovora, jer taj predugovor, iako je sadržavao odredbe o predmetu i cijeni, nije zadovoljavao propisane uvjete koji se tiču oblika sklapanja ugovora u smislu odredbe čl. 268. st. 2. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15; dalje: ZOO), jer potpisi nisu bili ovjereni kod javnog bilježnika, pa ne bi mogao biti ni temelj za bilo kakav upis u zemljišne knjige, tj. obvezivao je strane samo na sklapanje ugovora o kupoprodaji, koji je i sklopljen, ali tek 2010. godine (što sud ocjenjuje ključnim trenutkom za odgovor na pitanje na osnovi kojeg je posla vlasništvo stečeno). Iz tog ugovora iz 2010. godine proizlazi da je drugotužitelj u trenutku sklapanja znao za založno pravo koje je u međuvremenu (nakon predugovora iz 2006. godine) zasnovano na nekretninama koje kupuje, pri čemu je hipoteka koja glasi na 35 milijuna kuna 2008. godine zamijenila raniju hipoteku koja je glasila na 18,5 milijuna kuna (koja je postojala od 2006. godine, tj. i prije sklapanja predugovora, u kojemu je i navedena kao postojeći teret). Međutim, čak i kad bi se uzelo da je predugovor iz 2006. godine bio osnova stjecanja vlasništva, tada bi, prema mišljenju prvostupanjskog suda, ugovor o kupoprodaji iz 2010. godine trebalo uzeti kao aneks tog predugovora, iz kojega je vidljivo da je drugotužitelj znao za postojanje hipoteke na nekretninama koje je stekao (hipoteka je upisana na temelju ovdje osporenog općeg ugovora iz 2008. godine). Tužiteljeve tvrdnje da je OTP banka d.d. (prvotuženik) znala da su predmetne nekretnine već otuđene, no da je unatoč tome općim ugovorom određeno da su one vlasništvo drugotuženika Istragradnje i da u odnosu na njih ne postoji knjižno ili izvanknjižno pravo u korist treće osobe, te da stoga banka nije bila u dobroj vjeri i da je postupila protivno moralu društva, što bi taj ugovor činilo djelomično ništetnim, prvostupanjski sud je otklonio polazeći od toga da je drugotužitelj bio upoznat s tom činjenicom kad je pristao na sklapanje glavnog ugovora 2010. godine, u kojemu je to jasno konstatirano, tj. čak i kad bi se uzelo da je glavni ugovor iz 2010. godine samo aneks predugovora iz 2006. godine, to bi značilo da je drugotužitelj znao za postojanje tog prava i pristao je na to. Pored toga, iz dokumentacije u spisu ne proizlazi da je banka imala saznanja o otuđenju nekretnine drugotužitelju, a nije to mogla zaključiti ni na temelju određenih financijskih transakcija između drugotužitelja i drugotuženika, u kojima nije bilo precizirano na koju se točno nekretninu i na koju etažu odnose, s obzirom na veći broj nekretnina, niti bi i eventualno saznanje bilo od utjecaja, jer se predugovorima ne stječu stvarna prava na nekretninama. Stoga je neosnovanim ocijenjeno pozivanje tužitelja na odredbu čl. 322. st. 1. ZOO-a. Odluka o troškovima donesena je na temelju odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a, pri čemu je prvostupanjski sud vodio računa o tome da su postupak pokrenula dva tužitelja - suparničara (u odnosu na prvog postupak je obustavljen), slijedom čega je drugotužitelju naloženo podmiriti 50% osnovano zatraženih troškova tuženika, a vodilo se računa i o tome da dvoje tuženika (Potočki) zastupa isti punomoćnik.

3. Protiv te presude drugotužitelj je podnio žalbu, pobijajući je zbog pogrešne primjene materijalnog prava, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i bitne povrede odredaba parničnog postupka, a slijedom toga i odluke o troškovima, te je predlaže ukinuti, ili podredno preinačiti i prihvatiti tužbeni zahtjev. Navodi da je

prvenstveno sporno pitanje kada je tužitelj stekao pravo vlasništva na spornim nekretninama. Napominje da je predugovor iz 2006. godine sadržavao predmet kupoprodaje, cijenu i način isplate cijene, kao i obvezu stupanja u posjedi obvezu plaćanja poreza na promet nekretnina, a kupoprodajna cijena plaćana je putem kompenzacija, i to 50% odmah po potpisu predugovora, a preostali iznos opet kompenzacijama u trenutku stupanja u posjed predmetnih nekretnina, iz čega proizlazi da je unatoč nazivu „predugovor“ taj ugovor zapravo imao sva obilježja glavnog ugovora, pa drži da je pravo vlasništva stečeno upravo zaključenjem predugovora. Tužitelju u trenutku sklapanja predugovora nije bilo nepoznato postojanje upisanog založnog prava u iznosu od 18,5 milijuna kuna, koji je kao teret u ZK bio upisan od 28. prosinca 2006., no, 23. rujna 2008., na temelju osporavanog Općeg ugovora i sporazuma iz 2008. upisano je založno pravo u iznosu od 35 milijuna kn. U tom općem ugovoru navedeno je da je drugotuženik Istragradnja jedini i isključivi vlasnik nekretnina, te da one nisu izvanknjižno ili knjižno otuđene ili opterećene, no nekretnine jesu bile otuđene, pa se postavlja pitanje je li i banka imala saznanja o tome. Žalitelj drži da je teško vjerovati da banka nije imala nikakvih saznanja da su predmetne nekretnine otuđene, kada je riječ o projektnom financiranju koji je odobren drugotuženiku, što znači da se za izgradnju određene građevine odobravaju kreditna sredstva koja se osiguravaju samom građevinom odnosno cash flowom koji proizlazi iz prodaje pojedinih jedinica. Napominje i da je tužitelj izveo radove na okolišu sporne nekretnine, kao i na drugim gradilištima drugotuženika, koje je kreditirala ista banka. Stoga drži da je neosnovano odbijen prijedlog za saslušanje svjedoka Alda Rojnića i Vesne Boljun.

4. Valja napomenuti da je nakon podnošenja žalbe u više navrata dolazilo do prekida postupka zbog statusnih promjena na strani tužitelja i tuženika, no, iz spisa je vidljivo da je postupak, nakon ispunjenja propisanih zakonskih pretpostavki, nastavljen u odnosu na stečajne mase iza pojedinih stranaka, o čemu su donesena rješenja koja se nalaze u spisu, tj. ne postoje procesne zapreke za drugostupanjsko odlučivanje o žalbi.

5. Odgovor na žalbu nije podnesen.

6. Drugotužiteljeva žalba nije osnovana.

7. Ovaj sud ispitao je pobijanu odluku sukladno odredbama članka 365. stavaka 1. i 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP) u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnoga prava.

8. Iako je obrazloženje pobijane odluke djelomično nejasno, bitne činjenice za donošenje odluke moguće je u smislu odredbe čl. 373.a ZPP-a utvrditi i na temelju isprava i izvedenih dokaza koji se nalaze u spisu, neovisno o tome je li prvostupanjski sud prigodom donošenja svoje odluke uzeo u obzir i te isprave, odnosno izvedene dokaze.

9. Predmet spora je drugotužiteljjev zahtjev za utvrđenje ništetnim i bez pravnog učinka u odnosu na njega, tj. na njegove posebno određene dijelove nekretnine (6., 7. i 60. etažu), Općeg ugovora i sporazum o osiguranju BR. PCIUO – 271/08 od 19. rujna 2008., solemniziranog kod javnog bilježnika Marine Paić Čerin, broj OV-6054/08, 22. rujna 2008., u dijelu koji se odnosi na nekretninu k.č. 1903/13 u naravi poslovna stambena zgrada, dvorište uz stambenu zgradu, podul. 1 – 64, površine 4685 m² (u zemljišnoj knjizi označena kao: ZGRADA MJEŠOVITE UPORABE, ULICA BOŽE GUMPCA 32, 34 I 36, DVORIŠTE, PODUL. 1 – 64, površine 4624 m²), upisano u z.k.ul. 16139, k.o. Pula. Prema odredbi čl. 2. ZPP-a, u parničnom postupku sud odlučuje u granicama zahtjeva koji su stavljeni u postupku.

10. Odredbom 322. st. 1. ZOO-a propisano je da je ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan, osim ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu pravnu posljedicu ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo.

11. U konkretnom slučaju tužitelj je u tijeku prvostupanjskog postupka navodio da je sklapanje Općeg ugovora bilo djelomično ništetno u odnosu na njegove suvlasničke dijelove nekretnine zbog protivnosti moralu društva i postupanja banke koje nije bilo u dobroj vjeri. Kao razloge toj nemoralnosti navodi to što su tuženici (uključujući banku) predmetnim Općim ugovorom "opteretili založnim pravom nekretnine tužitelja, iako su svi vrlo dobro znali da su iste nekretnine već prodane tužitelju". Međutim, prema ocjeni ovog suda, kako iz žalbenih navoda, tako ni iz dokumentacije u spisu i izvedenih dokaza, ne proizlazi ništa od navedenih zakonom predviđenih razloga ništetnosti.

12. U žalbenom postupku drugotužitelj ustraje na tvrdnji da je navedene nekretnine stekao već u trenutku sklapanja Predugovora s drugotuženikom 2006. godine (kopija tog predugovora nalazi se u spisu – list 61. do 63.). Prema ocjeni ovog suda, tužitelj pogrešno drži da bi iz tog Predugovora proizlazila osnovanost njegova tužbenog zahtjeva za utvrđenje djelomične ništetnosti Općeg ugovora.

13. Tužitelj u tijeku prvostupanjskog postupka nije tvrdio ili dokazivao da je u zemljišnim knjigama ikad bilo predbilježeno postojanje takvog (pred)ugovora. Kao što je to u obrazloženju naveo i prvostupanjski sud, potpisi na predugovoru koji je dostavljen u spis (list 63.) nisu ovjereni kod javnog bilježnika, što znači da nije ni postojao propisani oblik ugovora koji bi bio podoban za zemljišnoknjižni upis. Neosnovano je stoga drugotužiteljevo pozivanje na to da je pravo vlasništva stekao upravo zaključenjem predugovora. Takav predugovor, da je zadovoljena propisana forma, i da nije naknadno sklopljen glavni ugovor, mogao je eventualno biti pravna osnova za zemljišnoknjižni upis (a pravo vlasništva stječe se tek upisom u zemljišne knjige), no to se očito nije dogodilo na temelju tog predugovora iz 2006. godine, nego tek kasnije, na temelju glavnog ugovora iz 2010. godine.

14. Konkretnan predugovor ne sadrži ni tabularnu klauzulu, niti je njime predviđena obveza prodavatelja za izdavanje tabularne isprave potrebna za upis vlasništva kupca, pa je upitno i kako bi takav ugovor, čak i da je sklopljen u propisanom obliku, i da je sadržajno ocijenjen kao glavni ugovor, sam za sebe uopće

mogao biti osnova za zemljišnoknjižni upis prava vlasništva. Naime, i iz sadržaja predugovora proizlazi da se njime u čl. 11. prodavatelj (ovdje drugotuzenik) tek obvezuje s kupcem (ovdje drugotuziteljem) sklopiti konačan kupoprodajni ugovor za upis prava vlasništva nekretnine podoban za upis prava vlasništva na ime kupca (tj. iz sadržaja samog konkretnog predugovora očito je da nije riječ o ugovoru podobnom i dovoljnom za upis prava vlasništva), a u konkretnom slučaju takav je ugovor i sklopljen, ali tek 2010. godine.

15. Žalitelj, nadalje, drži da je teško vjerovati da banka (2008. godine) nije imala nikakvih saznanja da su predmetne nekretnine otuđene drugotuzitelju. Prvostupanjski sud je dao detaljne razloge o tome zašto drži da banka nije mogla, na temelju samih kompenzacija i uplata za koje nije bilo precizirano na koju se točno nekretninu odnose, zaključiti da je samim time došlo do otuđenja posebnih dijelova nekretnine. Isto tako, prvostupanjski sud je naveo i zašto bi, ako bi se dokazalo ili uzelo da je banka znala za to, takvo eventualno saznanje u konkretnoj situaciji svejedno bilo irelevantno – jer je sam drugotuzitelj, sklapajući glavni ugovor 2010. godine, pri čemu je bio upoznat s time da je nekretnina opterećena hipotekom u iznosu od 35 milijuna kuna (odnosno s time da na njoj nema nikakvih drugih tereta osim navedenog založnog prava), tj. znao je za postojanje te hipoteke (dvostruko veće od one koja je bila upisana 2006. godine) i pristao na to. S obzirom na to pravilno je odbijen i prijedlog za saslušanje svjedoka Alda Rojnića i Vesne Boljun, koji bi kao raniji djelatnici banke eventualno iskazivali o tome što je banci bilo poznato.

16. Stoga žalbenim navodima nije dovedena u pitanje pravilnost i zakonitost pobijane presude, jer iz njih ne proizlazi ništa što bi ukazivalo na nišetnost Općeg ugovora.

17. Tužitelj, koji sa žalbom nije uspio (pa se nije promijenio ni omjer njegova neuspjeha u sporu), na odluke o troškovima žalio se samo općenito, slijedom toga što se žali na odluku o glavnoj stvari, ne ukazujući na eventualne nepravilnosti u osnovanosti i visini dosuđenih troškova, a prema ocjeni ovog suda iz obrazloženja odluke o troškovima, koja precizira koji su troškovi, u kojoj visini i u čiju korist priznati, a koji ne, uz navođenje propisa na kojima se temelje, ne proizlazi da bi ona bila u suprotnosti sa stanjem spisa.

18. Slijedom navedenog, na temelju odredaba čl. 373.a st. 1. ZPP-a presuđeno je kao u izreci presude ovog suda.

Zagreb, 6. lipnja 2022.

Predsjednik vijeća
Raoul Dubravec

Dokument je elektronički potpisan:
RAOUL DUBRAVEC

Vrijeme potpisivanja:
02-07-2022
14:10:35

DN:
C=HR
O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
2.5.4.97=#130D48523937333439333636353139
L=ZAGREB
S=DUBRAVEC
G=RAOUL
CN=RAOUL DUBRAVEC



Firma vjerovnik d.o.o.

Adresa

Poštanski broj, grad

ostali podaci...

Firma dužnik d.o.o.

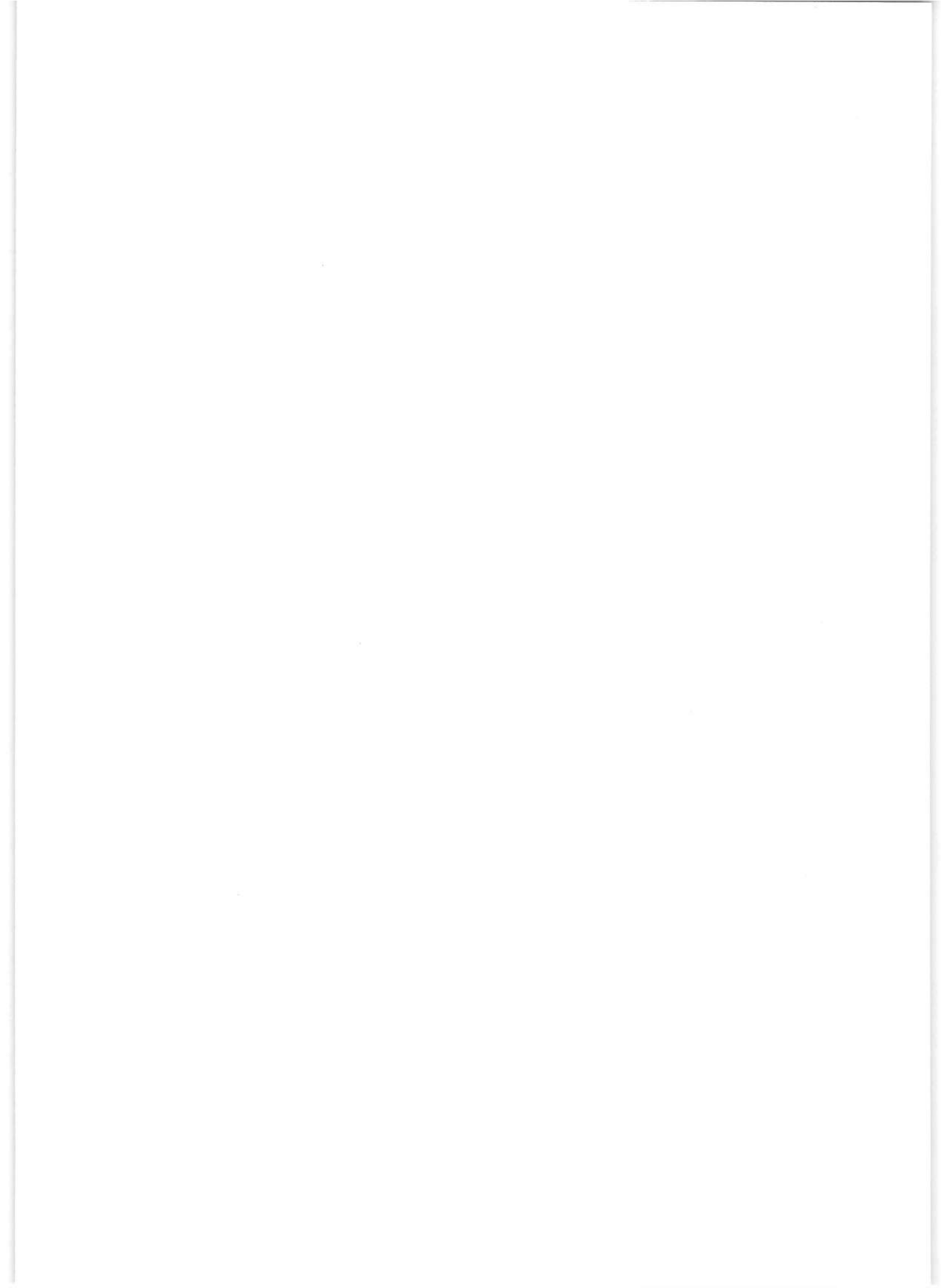
Adresa

Poštanski broj, grad

ostali podaci...

Zakonske zatezne kamate

Datum od	Datum do	Br. dana	Glavnica	KS	Suma kamata	Saldo
22.12.2018	31.12.2018	10	97.187,50	6,82	181,59	97.369,09
01.01.2019	30.06.2019	181	97.187,50	6,54	3.333,50	100.521,00
01.07.2019	31.12.2019	184	97.187,50	6,30	6.420,07	103.607,57
01.01.2020	17.04.2020	108	97.187,50	6,11	8.172,32	105.359,82
18.04.2020	18.10.2020	184	97.187,50	0,00	8.172,32	105.359,82
19.10.2020	23.11.2020	35	97.187,50	5,89	8.719,73	105.907,23
Ukupno		703	97,187,50 kn		8,719,73 kn	105,907,23 kn



Potvrda - Nalog za nacionalno plaćanje

Platitelj

Naziv platitelja	ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED PULA
IBAN platitelja	HR2824020061140087860
Model i poziv na broj platitelja	HR99

Primatelj

Naziv primatelja	REPUBLIKA HRVATSKA MINISTARSTVO FINACIJ
IBAN primatelja	HR1210010051863000160
Model i poziv na broj primatelja	HR63 5045-48752-1071782967

Detalji transakcije

Iznos	66,36 EUR
Šifra namjene	—
Opis plaćanja	pristojba za prijavu tražbine (Monte serpo),St-380/24,TS PA
Datum izvršenja	05.12.2024
Datum valute	05.12.2024

Provjera naloga

Status naloga	Izvršen
Transakcijski broj	W16000435384875

Navedeni transakcijski broj možete dati primatelju uplate koji je zatim može provjeriti na info telefon 072 555 555 ili na internetskoj stranici <https://netbanking.erstebank.hr/provjera?lang=hr>

