

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

OPĆINSKI SUD U SPLITU

SPLIT

TUŽITELJ:

IVAN TEŠIJA, OIB: 37047909341 iz Lećevice, Kralja Zvonimira 60, zastupan po punomoćniku Anti Čurkoviću, odvjetniku u Splitu, Vukovarska 150

TUŽENIK:

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

T U Ž B A

radi utvrdenja ništetnosti

vrijednost predmeta spora: 13.100,00 EUR-a

trostruko
privitak: punomoć, kao u tekstu

1. Tužitelj kao primatelj pozajmice je sa prednikom tuženika ŠTEDNO-KREDITNA ZADRUGA "BRA-MA" iz Splita, Put Firula 53 kao davateljem pozajmice zaključio dana 14.08.2003.godine pod br. 51-70-30313-1 Ugovor o kratkoročnoj pozajmici kojim je tužitelju kao dužniku odobrena pozajmica u iznosu od 1.140.000,00 (milijunstočetrdesettisuća kuna) uz primjenu valutne klauzule po srednjem tečaju HNB na EUR , a za slučaj pada tečaja valute, primjenjivao bi se tečaj dana puštanja pozajmice u tijek uz kamatnu stopu od 11,99% godišnje te uz rok vraćanja od 6 (šest) mjeseci, odnosno najkasnije do 14.02.2004. godine.

Prednik tuženika ŠTEDNO-KREDITNA ZADRUGA "BRA-MA" kao vjerovnik, tužitelj kao dužnik , trg.društvo IMMINEO d.o.o. kao fiducijarni dužnik te Marina Milanović kao sudionik dana 14.08.2003.godine zaključuju Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretne, koji je solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-

673/03-1 od 14.08.2003.g.kojim se u korist prednika tuženika kao vjerovnika prenosi vlasništvo nekretnine tadašnje oznake čest.zem. 1487/1 ZU 2344 K.O. Kaštel Štafilić sa svim objektima na istoj sagrađenim prema skici priloženoj Sporazumu, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 760.000,00 kn s kamatom od 11,99% godišnje uz rok vraćanja od 6 mjeseci odnosno najkasnije do 14.02.2004.godine.

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

- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 19.02.2004. , solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-54/04-1 od 19.02.2004.godine, kojim je produljen rok dopijeca pozajmice tako da tražbina dospijeva najkasnije 14.08.2004 g. , dok sve preostale obveze i prava iz Sporazuma ostaju nepromijenjene;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 7.10.2004.g., solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-451/04-1 od 07.10.2004.godine kojim je ponovno produžava rok vraćanja pozajmice za šest mjeseci slijedom čega sveukupna tražbina dospijeva najkasnije do 14.02.2005.godine, dok u preostalom dijelu ostaju na snazi sva prava i obveze iz odnosnih akata i instrumenti osiguranja tražbine fiducijarnim prijenosom vlasništva i s ovršnom kaluzulom.;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 31.03.2006.godine , solemniziran pred javnim bilježnikom Slobodanom Zlokićem u Splitu pod brojem OU-314/06-1 od 31.03.2006.godine kojim stranke suglasno mijenjaju iznos pozajmice koji se povećava na 724.500,00 kn, tako da ukupni iznos pozajmice iznosi 1.864.500,00 kuna te rok dospijeca produžava za osamnaest mjeseci, slijedom čega sveukupna tražbina dospijeva najkasnije 14.08.2006.godine, te se ovlašćuje vjerovnik temeljem ove isprave zatražiti i ishoditi u zemljišnim knjigama nadležnog suda upis zabilježbe produženja roka vraćanja pozajmice do 14.08.2006. , kao i povećanje pozajmice za 724.500,00 kuna tako da ukupni iznos pozajmice iznosi 1.864.500,00 kuna;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 09.08.2006.godine , solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-491/06-1 od 09.08.2006.godine kojim se utvrđuje kako je između istih stranaka dana 08.08.2006.godine zaključen aneks ugovoru o kreditu/pozajmici broj 51-70-30313-1 kojim je iznos pozajmice povećan za 547.500,00 kn, o čega da je 1/3 iznosa ili 182.500,00 kn ostavljeno u depozitu te je produžen rok korištenja pozajmice za 6 (šest) mjeseci , te krajnji rok dospijeca utvrđen za cjelokupnu tražbinu sa danom 14.02.2007., te je ovlašten vjerovnik da temeljem ovog aneksa sporazuma u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Kaštel Lukšiću zatražiti i ostvariti upis zabilježbe povećanja iznosa osiguranja tražbine u navedenom opsegu kao i produženje roka dospijeca na način da cjelokupna osigurana tražbina dospijeva na naplatu 14.02.2007.godine;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 11.04.2007.godine , solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-3178/07 od 11.04.2007.godine se utvrđuje kako je u međuvremenu došlo do cijepanja čest.zem. 1487/1 na način da su cijepanjem nastale kat.čest.zem. 1487/1, 1487/17, 1487/18, 1487/19 i 1487/20 sve ZU 2344 K.O. Kaštel Štafilić na kojima da je u opsegu ranije upisanom na osnovnoj čestici sada upisano fiducijarno vlasništvo u korist vjerovnika. Nadalje, utvrđuje se kako je između istih stranaka 14.02.2007.godine zaključen Aneks ugovora o kreditu/pozajmici kojim je povećan iznos pozajmice za 1.980.000,00 kn od čega

da je u depozitu ostavljeno 660.000,00 kn a da će se na ruke dužnika biti isplaćen iznos od 1.320.000,00 kuna te produžen rok vraćanja tako da cjelokupna tražbina dospijeva na naplatu 14.10.2007.godine;

- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 31.12.2007.godine , solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-13206/07 od 31.12.2007.godine kojim se utvrđuje da između istih stranaka dana 09.10.2007.godine zaključen Aneks ugovora o kreditu br. 51-70-30313-1 kojim su rok korištenja pozajmice produžili za 12 (dvanest) mjeseci , slijedom čega da osigurana tražbina dospijeva na naplatu 14.10.2008.godine.

DOKAZ: uvid u Ugovor o kratkoročnoj pozajmici pod br. 51-70-30313-1 , uvid u Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, koji je solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-673/03-1 od 14.08.2003.g, uvid u anekse Sporazuma i anekse ugovora o kratkoročnoj pozajmici, po potrebi saslušanje tužitelja

2. U postupku pred javnim bilježnikom Marijom Ivančić iz Solina, Kralja Zvonimira broj 75, pod brojem OU-127/2010 -2 radi prodaje nekretnina , temeljem sporazuma o osiguranju novčane tražbine solemniziran po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita te Aneksa istog sporazuma izdala je potvrdu da je vjerovnik BRA-MAkreditna unija sa sjedištem u Splitu , Put Firula 53, upisana u sudski registar Trgovačkog suda u Splitu , MBS: 060031266, OIB: 96497966580 , kao pravni sljednik ŠKZ" BRA-MA " , koji upis je izvršen u postupku usklađenja sa Zakonom o kreditnim unijama na temelju rješenja Trgovačkog suda u Splitu Tt-08/3167-3 od 02.01.2009.g. postao punopravni vlasnik nekretnine i to :

1.Z.U. 2344. K.O. Kaštel Štafilić , čest.broj 1487/17, put površine 354 m2,

2.Z.U. 2687 K.O. Kaštel Štafilić čest.br. 1487/1, dvor 350 m2 i kuća 120 m2

- **1 ETAŽA: 5450/28220**

1.dijela čest.zem. 1487/1 povezano s vlasništvom pomoćnog prostora – drvarnica br. 4 , položena u podrumu , ukupne korisne površine 54,50 m2

2 ETAŽA: 7590/28220

1.dijela čest.zem.1487/1 povezano s vlasništvom stana br.1 A, položenog u prizemlju koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, WC-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90m2 ., te sporednih dijelova stana (pripaci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20m2 i drvarnice br. 1 položene u podrumu zgrade, korisne površine 7,90m2

3 ETAŽA : 7590/28220

1.dijela čest.zem. 1487/1 povezano s vlasništvom stana br.2 A , položenog na prvom katu, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, WC-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m2 , te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad , ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice br. 2 položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,70 m2

4 ETAŽA : 7590/28220

1.dijela čest.zem. 1487/1 , povezano s vlasništvom stana br.3A, položenog u potkrovlju, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, WC-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m2 te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice br.3 položene u

podrumu zgrade , korisne površine 5,70 m²

3.Z.U. 2688 K.O. Kaštel Štafilić , čest.zem. 1487/18 , dvor površine 162 m² i kuća površine 163 m²

1 ETAŽA : 2050/37830

1.dijela čest.zem. 1487/18 , povezano s vlasništvom garaže br.2 položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50 m²

2 ETAŽA : 2050/37830

1.dijela čest.zem. 1487/18 povezano s vlasništvom garaže br.2 položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50m²

3 ETAŽA : 5800/37830

1.dijela čest.zem. 1487/18 povezano s vlasništvom stana br. 1 B, položenog u prizemlju zgrade, koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 58,00 m², te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne kroisne površine 5,00 m² I drvarnice br. 1 položene u podrumu zgrade površine 6,10 m²

5 ETAŽA: 11250/37830

1.dijela čest.zem. 1487/18 povezano s vlasništvom stana br. 3 B, položenog na prvom katu zgrade , koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50 m² , te sporednih dijelova stana I to lođe, orjenatcije istok , ukupne korisne površine 11,90 m² I drvarnice br.3 položene u podrumu zgrade, površine 4,40 m²

6 ETAŽA: 11250/37830

1.dijela čest.zem. 1487/18 , povezano s vlasništvom stana br.4 B, položenog u potkrovlju zgrade , koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50 m² te sporednih dijelova stana i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90m² i drvarnice br.4 položene u podrumu zgrade, površine 4,00 m²

4.Z.U. 2689 K.O. Kaštel Štafilić, čest.zem. 1487/19, dvor površine 181 m² i kuća površine 162 m²

1 ETAŽA: 2050/37830

1.dijela čest.zem. 1487/19 povezano s vlasništvom garaže br.1 položene u podrumu , ukupne korisne površine 20,50 m²

2 ETAŽA: 2050/37830

1.dijela čest.zem. 1487/19 povezano s vlasništvom garaže br. 2 položene u pdorumu ukupne korisne površine 20,50 m²

3 ETAŽA : 5800/37830

1.dijela čest.zem. 1487/19 povezano s vlasništvom stana u prizemlju zgrade označene kao stan 1 C, koji se sastoji od dvije sobe , blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , kupaonice i predprostora , ukupne korisne površine 58,00 m² , te sporednih dijelova i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 5,00 m² i drvarnice br.1 položene u podrumu zgrade, korisne površine 6,10 m²

4 ETAŽA : 5430/37830

1.dijela čst.zem. 1487/19 povezano s vlasništvom stana u prizemlju zgrade označeno kao stan 2 C, koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora,

ukupne korisne površine 54,30m² , te sporednih dijelova stana i to lođe , orijentacije istok , ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice br.2 položene u podrumu zgrade korisne površine 4,40 m²

5 ETAŽA : 11250/37830

1.dijela čest.zem. 1487/19 , povezano s vlasništvom stana na prvom katu zgrade označeno kao stan 3 C koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a, ulaza i predprostora, ukupne korisne površine 112,50 m² , te sporednih dijelova stana i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m² i drvarnice br. 3 položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m²

6 ETAŽA: 11250/37830

1.dijela čest.zem. 1487/19 , povezano s vlasništvom stana u potkrovlju zgrade označeno kao stan 4 C , koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a , ulaza i dva predprostora i ostave, ukupne korisne površine 112,50 m² te sporednih dijelova i to lođe , orijentacije istok , ukupne korisne površine 13,40 m² i drvarnice br.4 položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,00 m²,

čime da su ispunjene sve pretpostavke za brisanje u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu zabilježbe da je vlasništvo navedene nekretnine preneseno radi osiguranja.

Obzirom da je u međuvremenu došlo do preoblikovanja zemljišnih knjiga , formirana je katastarska Općina Kaštel Štafilić -Novo te su predmetne čestice dobile nove kat.odnosno zk.oznake i brojeve na način da :

- nekretnina ranije označena kao čest.zem. 1487/1 upisane u ZU 2687 K.O. Kaštel Štafilić- sada je označena kao čest.zem. 2727/1 ZU 3260 K.O. Kaštel Štafilić Novo
- nekretnina ranije označena kao čest.zem. 1487/18 upisane u ZU 2688 K.O. Kaštel Štafilić- sada je označena kao čest.zem. 2727/3 ZU 3258 K.O. Kaštel Štafilić Novo
- nekretnina ranije označena kao čest.zem. 1487/19 upisane u ZU 2689 K.O. Kaštel Štafilić- sada je označena kao čest.zem. 2727/2 ZU 3259 K.O. Kaštel Štafilić Novo

Nadalje, određene nekretnine su u međuvremenu prodane trećim fizičkim osobama te je tuženik ostao upisan u zemljišnim knjigama na slijedećim nekretninama :

- a) **Z.U. 3260 , K.O. Kaštel Štafilić-Novo** , čest.zem. 2727/1 , u naravi dvorište u površini 350 m² i kuća u površini 120 m² i to :
- 1.Suvlasnički dio : 5450/28220 ETŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , dijela kat.čest. 2727/1 povezano s vlasništvom POMOĆNOG PROSTORA – drvarnica broj 4.položen u podrumu, ukupne korisne površine 54,50 m²;
 - 2.Suvlasnički dio : 7590/28220 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) , dijela kat.čest. 2727/1 povezano s vlasništvom stana br. 1 A, položen u prizemlju , koji se sastoji od tri sobe , blagovaonice i kuhinje , dnevnog boravka, kupaonice, WC-a i predprostora , sveukupne korisne površine 75,90 m², te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad ukupne korisne površine 8,20 m² i drvarnice br. 1 položene u podrumu zgrade, korisne površine 7,90 m²;
 - 4.Suvlasnički dio : 7590/28220 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) , dijela kat.čest.2727/1 povezano s vlasništvom stana br.3A, položen u potkrovlju , koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , kupaonice, WC-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m², te sporednih dijelova (pripatci) I to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m² i drvarnice br. 3, položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,70 m² , sve nekretnine anagrafskih oznaka Javorska 20, Kaštel Štafilić za cijelo.

b) **Z.U. 3258 , K.O. Kaštel Štafilić-Novo**, čest.zem. 2727/3, u naravi dvorišta u površini 181 m² i kuća u površini 162 m² i to:

- 1.Suvlasnički dio : 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela kat.čest. 2727/3 povezane s vlasništvom GARAŽE br. 1. , položene u podrumu , ukupne korisne površine 20,50 m²;
- 2.Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO 8 E-2) , dijela kat.čest. 2727/3 povezane s vlasništvom GARAŽE br. 2 , položene u podrumu , ukupne korisne površine 20,50 m²;
- 4.Suvlasnički dio : 5430/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), dijela kat.čest. 2727/3 povezano s vlasništvom stana u prizemlju zgrade , označen kao STAN 2C, koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m² te sporednih dijelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice br.2, položene u podrumu zgrade , korisne površine 4,40 m²;
- 5.Suvlasnički dio : 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) , dijela kat.čest.2727/3 povezano s vlasništvom stana u prvom katu zgrade , označen kao STAN 3C, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a, ulaza i predprostora, ukupne korisne površine 112,50 m² te sporednih dijelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m² i drvarnice br. 3., položene u podrumu zgrade , korisne površine 4,40 m²;
- 6.Suvlasnički dio :11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-69 , dijela kat.čest. 2727/3 povezan s vlasništvom stana u potkrovlju zgrade, označen kao STAN 4C, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice, kuhinje, dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a, ulaza i dva predprostora, ostave , ukupne korisne površine 112,50 m², te sporednih dijelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 13,40 m² i drvarnice br.4, položen u podrumu zgrade, korisne površine 4,00 m² , sve nekretnine anagrafskih oznaka Javorska 24, Kaštel Štafilić, za cijelo.

c) **Z.U.3259, K.O. Kaštel Štafilić-Novo**, čest.zem. 2727/2 , u naravi dvorišta u površini 163 m² i kuća u površini 162 m² i to:

- 1.Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , dijela kat.čest. 2727/2 povezano s vlasništvom GARAŽE br.1 , položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50 m²
- 2.Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) , dijela kat.čest. 2727/2 povezano s vlasništvom GARAŽE br.2, položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50 m²;
- 5.Suvlasnički dio : 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), dijela kat.čest.2727/2 povezano s vlasništvom stana br. 3B , položen na prvom katu zgrade, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice, kuhinje , dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50 m², te sporednih dijelova stana i to lođa , orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90m² i drvarnice br.3, položene u podrumu zgrade , površine 4,40 m²;

6.Suvlasnički dio: 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) , dijela kat.čest.2727/2 povezano s vlasništvom stana br. 4 B , položen u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50m², te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m² i drvarnice br.4, položene u podrumu zgrade, površine 4,00 m² , sve nekretnine anagrafske oznake Javorska 22, Kaštel Štafilić .

DOKAZ: uvid u javnobilježnički zapisnik javnog bilježnika Marije Ivančić iz Solina s potvrdom

3. Tužitelj u prvom redu želi istaknuti činjenicu kako tuženik odnosno njegov pravni prednik nije isplaćivao tužitelju kao ugovornoj stranci iznose navedene u Sporazumu o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, kao niti u Aneksima tog sporazuma, već se radilo o mnogo manjem novčanom iznosu.

Predmetni Ugovor o kratkoročnoj pozajmici pod br. 51-70-30313-1 sklopljen je na unaprijed formuliranom standardnom obrascu, pa se radi o unaprijed formuliranim ugovornim odredbama o kojima stranke nisu pregovarale, u konkretnom slučaju tužitelj kao korisnik odnosno primatelj pozajmice i na čiji sadržaj tužitelj nije imao niti je mogao imati utjecaja, te se takve odredbe smatraju nepoštenima budući da su u suprotnosti načelu savjesnosti i poštenja te uzrokuju značajnu neravnotežu u pravima i obvezama ugovornih strana na štetu primatelja.

Dakle, odredbe o kojima se nije pregovaralo su ništetne.

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

Štoviše, tužitelju kao primatelju pozajmice nisu bila u cijelosti isplaćena novčana sredstva navedena kako u ugovoru o kratkoročnoj pozajmici tako niti sredstva kojima se navodno povećavao iznos pozajmice a kako je to navedeno u aneksima sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine. Radilo se dakle o virtualnim transakcijama koje je izvršio tuženik te na takvim nepostojećim transakcijama izvršeno obračunavanje kamata na kamatu koje su pripisivane glavnom dugu uvećano sve za nekakve troškove u neodređenom iznosu, a što je protivno odredbama Zakona o obveznim odnosima i dobrim poslovnim običajima te poslovanja financijskih institucija.

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

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

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

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

Tuženik, odnosno njegov pravni prednik nije ispunio svoju obvezu iz čl. 1021. Zakona o obveznim odnosima, nije stavio tužitelju kao primatelju pozajmice na raspolaganje ugovoreni iznos pozajmice kako iznos naveden u Ugovoru o kratkoročnoj pozajmici pod br. 51-70-30313-1 tako niti ostale iznose za koje je navedeno da predstavljaju povećanje pozajmice, pa time

obveznopravni odnos nije niti nastao i ugovor o kratkoročnoj pozajmici je ništetan, kao što je i ništetan Sporazum o osiguranje novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine te zaključeni aneksi tog sporazuma predstavljaju ništetne obveze budući da se radi o akcesornom pravnom poslu.

Zbog ništetnosti predmetne tražbine , a koja je bila osnov za izvršeni prijenos vlasništva nekretnine, a kasnije i za provođenje ovršnog postupka radi predaje u posjed predmetnih nekretnina , ugovor o kratkoročnoj pozajmici sa svojim aneksima te zaključenom sporazumu o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine i aneksima tog sporazuma predstavljaju ništetne pravne poslove.

Razvidno je iz sadržaja navedenih pravnih poslova kako tuženik kao davatelj pozajmice nije tužitelju kao primatelju pozajmice stavio na raspolaganje cjeloviti iznos u kunama , već je dio iznosa ostavio sebi, preračunao ga u valutu EUR-a , iako je kredit bio kunski.

Nadalje, iz Ugovora o kratkoročnoj pozajmici “ OBRAČUN I NAPLATA KAMATA “ je razvidno kako je u navedenom ugovoru tuženik, odnosno njegov pravni prednik ugradio nezakonite mogućnosti i sebi ih dao na korištenje , a sve suprotno odredbama Zakona o obveznim odnosima da na dospjele a neplaćene kamate teku zatezne kamate pripíše nepodmirene kamate glavnici kredita/pozajmice suprotno odredbama čl. 3.st.1.Zakona o kamatama , koja odredbe o pripisu kamata glavnici kao i određena mogućnost obračuna zatezne kamate je suprotna odredama Zakona o kamatama.

Takoder , odredba o REVALORIZACIJI je isto tako nezakonita i neosnovana , obzirom da nigdje nije naveden dan puštanja kredita , a nije naveden iznos kredita u EUR-ima već iznos u kunama. Dakle, tuženik je vršio revalorizaciju odnosno obračunavao tečajne razlike u svoju korist te na taj način radio usklađenje u odnosu na promjene tečaja na teret tužitelja kao primatelja pozajmice.

Razlozi ništetnosti u konkretnom pravnom poslu su neodređenost odnosno neodredivost činidbe obzirom da je ugovorena promjenjiva kamatna stopa bez jasnih parametara , te neisplata cjelovitog iznosa iz kreditne partije , a na koju su obračunate kamate te time i nepostojeća tražbina , pa se ima smatrati i da Ugovor nije niti nastao.

Odredbom čl. 323.Zakona o obveznim odnosima je propisano da u slučaju ništetnosti svaka ugovorna strana je dužna vratiti drugoj sve ono što je primila na temelju takvog ugovora, a ako to nije moguće ili se narav onoga što je ispunjeno protivi vraćanju , ima se dati odgovarajuća naknada u novcu prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke, ako zakon što drugo ne određuje.

Odredbom čl. 327.Zakona o obveznim odnosima je propisano da na ništetnost sud pazi po službenoj dužnosti te se na nju može pozivati svaka zainteresirana osoba, dok je odredbom čl. 328. istog Zakona propisano da se pravo na isticanje ništetnosti ne gasi.

Slijedom navedenog se predlaže da Naslovljeni sud po provedenom postupku donese slijedeću

P R E S U D U

1.Utvrđuje se da je ništetan i da kao takav ne proizvodi pravne učinke Ugovor o kratkoročnoj pozajmici pod br. 51-70-30313-1 od 14.08.2003.godine zaključen između prednika tuženika Štedno kreditna zadruga “ BRA-MA “ Split kao davatelja pozajmice i tužitelja Ivana Tešije OIB: 37047909341 iz Lećevice, Kralja Zvonimira 6 kao primatelja pozajmice.

2.Utvrđuje se da su ništetni i da kao takvi ne proizvode pravne učinke :

- Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine, koji je solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-673/03-1 od 14.08.2003.g.kojim se u korist prednika tuženika kao vjerovnika prenosi vlasništvo nekretnine tadašnje oznake čest.zem. 1487/1 ZU 2344 K.O. Kaštel Štafilić sa svim objektima na istoj sagrađenim prema skici priloženoj Sporazumu, a radi osiguranja tražbine u iznosu od 760.000,00 kn s kamatom od 11,99% godišnje uz rok vraćanja od 6 mjeseci odnosno najkasnije do 14.02.2004.godine;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 19.02.2004. , solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-54/04-1 od 19.02.2004.godine;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 7.10.2004.g., solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-451/04-1 od 07.10.2004.godine ;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 31.03.2006.godine , solemniziran pred javnim bilježnikom Slobodanom Zlokićem u Splitu pod brojem OU-314/06-1 od 31.03.2006.godine;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 09.08.2006.godine , solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-491/06-1 od 09.08.2006.godine;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 11.04.2007.godine , solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-3178/07 od 11.04.2007.godine;
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine sklopljen dana 31.12.2007.godine , solemniziran pred javnim bilježnikom Mira Rubić u Splitu pod brojem OU-13206/07 od 31.12.2007.godine .

3.Nalaže se Općinskom sudu u Splitu, Posebnom zemljišnoknjižnom odjelu u Kaštel Lukšiću u roku od 15 dana po pravomoćnosti ove presude u zemljišnoj knjizi uspostaviti za nekretnine upisane u **Z.U. 3260 , K.O. Kaštel Štafilić-Novo** , čest.zem. 2727/1 , u naravi dvorište u površini 350 m2 i kuća u površini 120 m2 i to :

- 1.Suvlasnički dio : 5450/28220 ETŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , dijela kat.čest. 2727/1 povezano s vlasništvom POMOĆNOG PROSTORA – drvarnica broj 4.položen u podrumu, ukupne korisne površine 54,50 m2;
- 2.Suvlasnički dio : 7590/28220 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) , dijela kat.čest. 2727/1 povezano s vlasništvom stana br. 1 A, položen u prizemlju , koji se sastoji od tri sobe , blagovaonice i kuhinje , dnevnog boravka, kupaonice, WC-a i predprostora , sveukupne korisne površine 75,90 m2, te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice br. 1 položene u podrumu zgrade, korisne površine 7,90 m2;
- 4.Suvlasnički dio : 7590/28220 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) , dijela kat.čest.2727/1 povezano s vlasništvom stana br.3A, položen u potkrovlju , koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , kupaonice, WC-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m2, te sporednih dijelova (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice br. 3, položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,70 m2 , sve nekretnine anagrafskih oznaka Javorska 20, Kaštel Štafilić ,

u **Z.U. 3258**, **K.O. Kaštel Štafilić-Novo**, čest.zem. 2727/3, u naravi dvorišta u površini 181 m² i kuća u površini 162 m² i to:

- 1.Suvlasnički dio : 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) dijela kat.čest. 2727/3 povezane s vlasništvom GARAŽE br. 1. , položene u podrumu , ukupne korisne površine 20,50 m²;
- 2.Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO 8 E-2) , dijela kat.čest. 2727/3 povezane s vlasništvom GARAŽE br. 2 , položene u podrumu , ukupne korisne površine 20,50 m²;
- 4.Suvlasnički dio : 5430/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4), dijela kat.čest. 2727/3 povezano s vlasništvom stana u prizemlju zgrade , označen kao STAN 2C, koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m² te sporednih dijelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice br.2, položene u podrumu zgrade , korisne površine 4,40 m²;
- 5.Suvlasnički dio : 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) , dijela kat.čest.2727/3 povezano s vlasništvom stana u prvom katu zgrade , označen kao STAN 3C, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a, ulaza i predprostora, ukupne korisne površine 112,50 m² te sporednih dijelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m² i drvarnice br. 3., položene u podrumu zgrade , korisne površine 4,40 m²;
- 6.Suvlasnički dio : 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-69 , dijela kat.čest. 2727/3 povezan s vlasništvom stana u potkrovlju zgrade, označen kao STAN 4C, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice, kuhinje, dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a, ulaza i dva predprostora, ostave , ukupne korisne površine 112,50 m², te sporednih dijelova i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne površine 13,40 m² i drvarnice br.4, položen u podrumu zgrade, korisne površine 4,00 m² , sve nekretnine anagrafskih oznaka Javorska 24, Kaštel Štafilić te

- u **Z.U.3259**, **K.O. Kaštel Štafilić-Novo**, čest.zem. 2727/2 , u naravi dvorište u površini 163 m² i kuća u površini 162 m² i to:
- 1.Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) , dijela kat.čest. 2727/2 povezano s vlasništvom GARAŽE br.1 , položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50 m²
- 2.Suvlasnički dio: 2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2) , dijela kat.čest. 2727/2 povezano s vlasništvom GARAŽE br.2, položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50 m²;
- 5.Suvlasnički dio : 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5), dijela kat.čest.2727/2 povezano s vlasništvom stana br. 3B , položen na prvom katu zgrade, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice, kuhinje , dnevnog boravka , dvije kupaonice, WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50 m², te sporednih dijelova stana i to lođa , orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90m² i drvarnice br.3, položene u podrumu zgrade , površine 4,40 m²;
- 6.Suvlasnički dio: 11250/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) , dijela kat.čest.2727/2 povezano s vlasništvom stana br. 4 B , položen u potkrovlju zgrade, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, WC-a i ulaza i dva predprostora i ostave, sveukupne korisne površine 112,50m², te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m² i drvarnice br.4, položene u podrumu zgrade, površine 4,00 m² , sve nekretnine anagrafske oznake Javorska 22, Kaštel Štafilić

zemljišnoknjižno stanje kakvo je bilo prije sklapanja i provedbe u zemljišnim knjigama pravnih poslova – Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine kao i

zaključenih Aneksa tom Sporazumu opisanih pod točkom 2. izreke presude , kao i prije sastavljanja i provedbe Potvrde javnog bilježnika Marije Ivančić u Solinu pod brojem OU-127/2010 od 1.02.2011.godine.

4.Dužan je tuženik u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe naknaditi tužitelju cjelokupni parnični trošak zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od presuđenja pa do isplate po stopi određenoj odredbom čl. 29.Zakona o obveznim odnosima.

Popis troška:

- pristojba na tužbu- prema odluci suda
- sastav tužbe – 200,00 EUR-a
- 25 % PDV-a

Split, 22.studeni 2024.godine

tužitelj po punomoćniku

Ante
Ćurković
Ć

Digitalno
potpisao: Ante
Ćurković
Datum:
2024.11.23
13:54:07 +01'00

P-202/2016

ODVJETNIK NEVENKO JURIŠIĆ
SPLIT- SUKOIŠANSKA 19, tel./fax 484-358, e-mail: nevenko.jurisc@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

TUŽITELJ : IVAN TEŠIJA, iz Kaštel Stari, Zagorski put b.b., OIB: 37047905341,
po punom. N. Jurišiću, odv. u Splitu

TUŽENIK : „BRA-MA „ Kreditna unija, Split, Firule 53, OIB: 96497986580

T U Ž B A

Republika Hrvatska
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
SPLIT

06-04-2016

Radi : utvrđenja ništavosti

Prilog : kao pod dokaz,
E- Izvod iz z.k.
Punomoć

x 2

.....
Temeljem Ugovora o kratkoročnoj pozajmici od 14.8.2003.g. tuženik je odobrio Ivanu Tešiji pozajmicu u iznosu od 1.140.000,00 kn uz kamatnu stopu od 11,99 % godišnje a isplatio primatelju pozajmice iznos od 760.000,00 kn, zatim Aneksom ugovora o kreditu/pozajmici od 29.3.2006.g. pozajmicu povećao za daljnjih 724.500,00 k a zajmoprimcu isplatio 241.500,00 kn, Aneksom 08.8.2006.g. povećani zajam za 547.000,00 kn a od čega je zajmoprimcu isplaćeno 365.000,00 kn, Aneksom od 14.02.2007.g. povećan zajam za 1.980.000,00 kn a zajmoprimcu isplaćeno 1.320.000,00 kn. Ukupni iznos pozajmice prema posljednjem Aneksu ugovora o kreditu/pozajmici broj 51-70-30313-1 od 31.12.2007.g. iznosi 4.392.000,00 kn, a koja je osigurana na teret tvrtke tužitelja kao fiducijarnog dužnika u korist tuženika kao fiducijarnog vjerovnika upisom fiducijarnog vlasništva na nekretninama upisanim u zu 2344 čest zem 1487/17, zu 2687 čest zem 1487/1, zu 2688 čest zem 1478/18, zu 2689 čest zem 1478/19, sve upisane u k.o. Kaštel Štafilić.

Međutim, zajmoprimcu je na ime pozajmice stvarno isplaćen iznos od 1.837.000,00 kn radi čega tužitelj drži da je uslijed obračunavanja kamate na kamatu pozajmica i fiducijarni ugovor ništetni odnosno u dijelu izvan stvarno isplaćenog iznosa s osnova pozajmice i ugovorenih kamata od 11,99 % godišnje.

Dokaz : Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine saslušanja stranaka, pregled zk izvadka, do potrebe ostali ugovori, finansijsko-knjigovodstveno vještačenje na okolnost stvarno isplaćene pozajmice i dr.

Stoga tužitelj temeljem stv.1.čl.27., čl.499, čl.285., čl.322 ZOO-a predlaže donošenje slijedeće:

P R E S U D E

1. Utvrđuje se da su :

- Ugovor o kratkoročnoj pozajmici, zaključen između „Bra-ma“ štz Split kao davatelja pozajmice i Ivana Tešije kao primatelja pozajmice od 14.08.2002.g. br.51-70-30313-1, kojim je odobrena pozajmica u iznosu od 1.400.000,00 kn uz kamatnu stopu od 11,99% godišnje,
- Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine solemniziran po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita br. OU-673/03 od 14.08.2003.g. zaključen između „Bra-ma“ štz Split kao vjerovnika te Ivana Tešije kao dužnika, „Immineo“ d.o.o Kaštel Stari kao fiducijarnog dužnika te Marine Milanović iz Solina kao sudionika,
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine solemniziran po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita br. OU-54/04 od 18.02.2004.g.,
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva solemniziran po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita br.OU-451/04 od 13.08.2004.g.,
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine solemniziran po javnom bilježniku Slobodanu Zlokiću iz Splita br. OU-314/2006 od 31.03.2006.g., kojim je iznos pozajmice povećan za 724.500,00 kn,
- Aneks Ugovora o kreditu/pozajmici broj 51-70-30313-1 od 08.08.2006.g. kojim je iznos pozajmice povećan za 547.500,00 kn,
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine solemniziran po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita br.OU-491/06 od 09.08.2006.g.
- Aneks Ugovora o kreditu/pozajmici od 14.02.2007.g. kojim je iznos pozajmice povećan za 1.980.000,00 kn,
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine solemniziran po javnom bilježniku Miri Rubić br. OV-3178/07 od 11.04.2007.g.,
- Aneks sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine solemniziran po javnom bilježniku Miri Rubić br. OV-13206/07 od 31.12.2007.g. kojima je osigurana tražbina upisom fiducijarnog vlasništva u korist „Bra-ma“ Kreditna unija Split na nekretninama upisanim u ZU 2344 čest.zem. 1487/17, ZU 2687 čest.zem.1487/1, ZU 2688 čest.zem.1478/18, ZU 2689 čest.zem.1478/19, sve upisane u K.O. Kaštel Štafilić: ništetni i da ne proizvode pravne učinke, odnosno djelomično ništetni u dijelu tražbine preko iznosa od 1.837.000,00 kn sa kamatom od 11,99% godišnje, te se briše upis tuženika kao fiducijarnog vlasnika na navedenim nekretninama i upisa zabljezbe prijenosa vlasništva na navedenim nekretninama na ime tuženika osnovom navedenih ugovornih isprava br. Z - /04, Z.-813/06, Z.-1313/06, Z-994/07 u zemljišnim knjigama za k.o Kaštel Štafilić.

II Dužan je tuženik u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe naknaditi tužitelju nastali trošak sa zakonskim zateznom kamatom od presuđenja po stopi iz čl. 29.stv.2. ZOO-a do isplate.

Popis troška : sastav ...pdv...pristojbe po OT i ZSP.

U Splitu, dana 05.04.2016.g

OVJETNIK
Nevenko Juršić
SPLIT, Bukovičanska 19 2

