

OPĆINSKI SUD U SPLITU

Preporučeno s povratnicom

OPĆINSKI SUD U SPLITU, U Zagrebu, 08.03.2019.

Broj:

- primljeno  
neposredno poštom

14. 03. 2019

Pravna stvar:

obično-preporučano na pošti  
dana 08.03.2019. u primj. 14.03.2019. pristojbe 107,00 kuna

Tužitelj:

MARIN FRČKO, Zagreb, Mlinarska 57, OIB: 14110488111, zastupani po punomoćniku Mičo Ljubenko, odvjetniku iz odvjetničkog društva Ljubenko & partneri d.o.o. iz Zagreba - *opušta punomoćnik Sr. 13*

Tuženik:

- I BKS BANK AG, Austrija, A-9020 Klagenfurt, St. Veiter Ring 43, OIB: 95202348925 *Sum. Vuković i partneri d.o.o. Rijeka*
- II ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o., Kaštel Gomilica, Bruna Bušića 8, OIB: 79101924317 *Stjepan Vuković, Sr. 107*
- III ELENA PIPLOVIĆ, Split, Senjska 78, OIB: 20922053618

Radi: utvrđenja ovrhe nedopuštenom

**TUŽBA**  
sa prijedlogom zabilježbe spora

Vps: 603.000,00 kn  
4x, punomoć, prilozi

Tužitelj predlaže da ga sud oslobodi plaćanja sudskih pristojbi u ovom postupku temeljem članka 14. i 15. Zakona o sudskim pristojbama, te predlaže provesti njegovo saslušanje radi davanja o izjave o imovnom stanju, do kojega će dostaviti sudu potvrdu o imovnom stanju.

Vrijednost predmeta spora određena je u visini od 605.000,00 kuna kako bi ovaj predmet imao uvjeta za redovnu reviziju, jer na svakog od tuženika otpada vrijednost predmeta spora od 201.000,00 kuna, a sukladno praksi VSRH o podjeli vps-a na tuženike.



Sud je uputio tužitelja na pokretanje ove parnice rješenjem od dana 11.02.2019. godine, a koje e tužitelj zaprimio dana 22.02.2019. godine, te stoga tužitelj u roku podnosi ovu tužbu. 2

DOKAZ: - kopija rješenja suda broj Ovr-4498/14 od 11.02.2019.

1. Temeljem Ugovora o prodaji nekretnina od dana 25.09.2008. godine kojeg su sklopili tužitelj kao prodavatelj i II-tuženik kao kupac, te koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Branko Ranogajec iz Zagreba pod brojem OV-9602/08 i OV-9603/08; tuženik se obvezao platiti tužitelju kupoprodajnu cijenu od 4.811.940,00 kuna.

Predmetnim ugovorom tužitelj je prodao II-tuženiku nekretnine upisane pri Općinskom sudu Splitu, Stalna služba u Solinu, k.o. Solin, k.č.br. 5270/2 površine 516 m<sup>2</sup>, te k.č.br. 5268/1 površine 891 m<sup>2</sup>, a koje su spojene u jednu česticu upisnu u z.k.ul. broj 895, k.č.br. 5268/1 u naravi VINOGRAD, ORANICA ukupne površine 1919 m<sup>2</sup>, odnosno VINOGRAD površine 1028 m<sup>2</sup>, te ORANICA površine 891 m<sup>2</sup>.

Na osnovi gore navedenog ugovora II-tuženik je ishodio uknjižbu navedenih nekretnina na svoje ime u zemljišnim knjigama.

2. Dana 16.01.2012. godine tužitelj i II-tuženik sklopili su Aneks ugovora o prodaji nekretnine koji je ovjeren kod javnog bilježnika Branko Ranogajec iz Zagreba pod brojem OV-1765/14. Predmetnim aneksom stranke su promijenile kupoprodajnu cijenu, te su ugovorili da ista iznosi 200.000,00 eura plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate, u roku od 3 godine od dana sklapanja Aneksa Ugovora, odnosno do dana 16.01.2015. godine

U istom Aneksu stranke su ugovorile da će tuženik kao garanciju plaćanja dati dva stana opisana u čl. 3.1.1.

3. Kako II-tuženik nikada nije platio niti lipe tužitelju to je tužitelj pokrenuo postupak pred ovcim sudom radi raskida ugovora o kupoprodaji, te je dana 16.01.2017. godine Općinski sud u Spotu donio presudu zbog ogluhe pod brojem P-10178/15 koja je postala pravomoćna i ovršna dana 29.03.2017. godine.

DOKAZ: - presuda zbog ogluhe od 16.01.2017. broj P-10178/15 Općinskog suda u Splitu  
- po potrebi priklop spisa Općinskog suda u Splitu broj P-10178/15 radi uvida u dokumente o gornjim navodima ukoliko bi tuženi išta sporili od navedenog, a što je sud već imao pred sobom i temeljem iste dokumentacije donio presudu

Presudom od dana 16.01.2017. godine raskinut je ugovor o prodaji nekretnina sklopljen između tužitelja i II-tuženika dana 25.09.2008. godine, te Aneks Ugovora o prodaji nekretnina od dana 16.01.2012. godine, a kojim su II-tuženiku prodane nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Solinu, k.o. Solin, k.č.br. 5270/2 površine 516 m<sup>2</sup>, te k.č.br. 5268/1 površine 891 m<sup>2</sup>, a koje su spojene u jednu česticu upisnu u z.k.ul. broj 895, k.č.br. 5268/1 u naravi VINOGRAD, ORANICA ukupne površine 1919 m<sup>2</sup>, odnosno VINOGRAD površine 1028 m<sup>2</sup>, te ORANICA površine 891 m<sup>2</sup>, te je naložena uspostava ranijeg zemljišno-knjižnog stanja na nekretninama upisanim pri Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u Solinu, k.o. Solin,

3

...č.br. 5270/2 površine 516 m<sup>2</sup>, te k.č.br. 5268/1 površine 891 m<sup>2</sup>, a koje su spojene u jednu  
jesticu upisnu u z.k.ul. broj 895, k.č.br. 5268/1 u naravi VINOGRAD, ORANICA ukupne  
površine 1919 m<sup>2</sup>, odnosno VINOGRAD površine 1028 m<sup>2</sup>, te ORANICA površine 891 m<sup>2</sup>.

**DAKLE TUŽIUTELJ JE IZVANKNJIŽNI VLASNIK NEKRETNINE KOJA JE PREDMET  
OVRHE KOJA SE POBIJA OVIM PREDMETOM.**

4. II-tuženik i III-tuženik su sa I-tuženikom kao vjerovnikom sklopili ugovor o kreditu i to:  
Jednokratni gotovinski kredit od 17.10.2008. godine i Sporazum o osiguranju novčane tražbine  
zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od  
30.10.2008. godine na iznos od 1.859.000,00 EUR, te potom aneks br 1 sporazuma o  
osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom  
provođenju prisilne ovrhe od 12.04.2012. godine a kojim je uknjiženo pravo zaloga na  
2.275.000,00 EUR a koji sporazumi su solemnizirani kod Javnog bilježnika u Republici  
Hrvatskoj.

Temeljem predmetnih očitovanja II i III-tuženi su odobrili upis založnog prava u korist I-tuženika  
na nekretninama upisanim u zemljišne knjige u vlasništvu tužitelja.

Dokaz:

- preslika Ugovora o Jednokratni gotovinski kredit od 17.10.2008. godine
- preslika Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava  
na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 30.10.2008. godine na  
iznos od 1.859.000,00 EUR
- u slučaju da tuženi osporavaju sklapanje aneks br 1 sporazuma o osiguranju  
novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom  
provođenju prisilne ovrhe od 12.04.2012. godine a kojim je uknjiženo pravo  
zaloga na 2.275.000,00 EUR – predlaže se uvid u zbirku isprava zk suda broj Z-  
913/12 odnosno tužitelj će dostaviti isto
- preslika zk izvadka

5. I-tuženik se registrirao u Republici hrvatskoj tek dana 26.09.2016. godine upisom  
podružnice u RH. No ta podružnica nema isti OIB kao ovdje I-tuženik pa je uopće upitno je li to  
ista osoba i ima li ovdje I-tuženik uopće odobrenje i sada za poslovanje u RH.

DOKAZ: - izvadak iz sudskog registra za I-tuženika

6. Na poslovanje austrijskih kreditnih ustanova banaka na području Republike Hrvatske  
primjenjuju se odredbe zakona Republike Hrvatske.

Sukladno očitovanju HNB-a za obavljanje djelatnosti, u ovom slučaju davanja kredita bankovne  
poslove potrebna je suglasnost, dozvola za rad izdana od HNB-a koja se daje na temelju  
zahtjeva i rada određenog broja godina na području države iz koje dolazi podnositelj zahtjeva,  
te je prije samog obavljanja djelatnosti potrebno osnovati podružnicu.

Stoga, sukladno pravnoj regulativi, tuženik je u Republici Hrvatskoj trebao poslovati, te obavljati  
djelatnost sukladno odredbama hrvatskih propisa.

4

a navedeno je u ovom slučaju nadležna zakonska regulativa iz Zakona o bankama i Zakona o kreditnim ustanovama, uz primjenu Zakona o deviznom poslovanju i Zakona o zabrani i prečavanju obavljanja neregistrirane djelatnosti – te prije svega **Zakona o ništetnosti ugovora o kreditu sa međunarodnim obilježjima sklopljenim u Republici Hrvatskoj s neovlaštenim vjerovnikom koji je stupio na snagu dana 30.07.2017. godine.**

Obzirom da I-tuženik nije imao dozvolu niti je tražio dozvolu/suglasnost za obavljanje poslovanja svoje djelatnosti u Republici Hrvatskoj, a sve kako bi mogao osnovati podružnicu, isti je nesporno radio protuzakonito – barem do 26.09.2016. godine!

Nesporno je da su predmetne isprave u konkretnom slučaju protuzakonite, odnosno protivne odredbama propisa Republike Hrvatske, s obzirom na nedostatak pravnog legitimiteta tuženika na području Republike Hrvatske, kao i na činjenicu da su ugovori tj. očitovanja kod javnog bilježnika, ovjereni i solemnizirani bez prisustva druge ugovorne strane.

I-tuženik nije sukladno odredbama Zakona obavljao poslovnu djelatnost, te je time uzrokovao ništetnost ugovora i isprava, a slijedom čega je osnovana ova tužba osnovana, te je treba usvojiti uz obvezivanje tuženika na snošenje troškova postupka.

7. Tuženici iz ovog postupka su na području Republike Hrvatske sklopile predmetne ugovore i očitovanja, te su ih ovjerali pred hrvatskim javnim bilježnikom uz primjenu hrvatskog prava, a sve putem posrednika tuženika u RH.

Dokaz: - saslušanje stranaka, po potrebi i drugi svjedoci, za početak posrednik tuženika u Republici Hrvatskoj koji je „raznosio ugovore“

I-tuženik je kontinuirano duži niz godina davao kredite i obavljao kreditne poslove na području Republike Hrvatske, te je organizirano putem mreže posrednika vršio davanje kredita i samim time kreditno poslovanje kao banka na području Republike Hrvatske. Dakle, organizirano vršio prodaju svojih proizvoda, nudeći ih, te potom sklapao poslove kredita na području Republike Hrvatske.

8. Dakle, na predmetni posao primjenjuju se i odredbe hrvatskog zakonodavstva koje određuju valjanost ovakvog pravnog posla, ugovora o kreditu, javnobilježničkog akta i priloga. Sukladno Lex specialis određivati će se i mogućost davanja kredita nekoj pravnoj osobi u ovom slučaju tuženika.

Predmetno definiranje obavljanja poslova banke određene su člankom 4. i 5. Zakona o bankama i to na način kako se navodi u nastavku:

*Bankovne usluge može pružati:*

- 1) *banka koja od Hrvatske narodne banke dobije odobrenje za pružanje tih usluga,*
- 2) *banka države članice Europske unije iz članka 13. stavka 1. ovog Zakona koja u skladu s ovim Zakonom osnuje podružnicu na području Republike Hrvatske ili koja je u skladu s ovim Zakonom ovlaštena neposredno pružati bankovne usluge na području Republike Hrvatske,*

) podružnica strane banke iz članka 13. stavka 2. ovog Zakona koja od Hrvatske narodne banke dobije odobrenje za pružanje tih usluga na području Republike Hrvatske,  
l) štedna banka koja od Hrvatske narodne banke dobije odobrenje za pružanje tih usluga  
Bankovne usluge su primanje novčanih depozita i odobravanje kredita i drugih plasmana iz tih sredstava u svoje ime i za svoj račun, kao i izdavanje sredstava plaćanja u obliku elektronskog novca.  
Bankovne usluge smiju pružati samo osobe koje su prije navedene i koje imaju dozvolu Hrvatske narodne banke.

Banka je financijska institucija koja je od Hrvatske narodne banke dobila odobrenje za rad i koja je osnovana kao dioničko društvo sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

Banka i podružnica strane banke, osim bankovnih usluga, može pružati i ostale financijske usluge, ako od Hrvatske narodne banke dobije odobrenje za pružanje tih usluga i to:

- kreditiranje, uključujući potrošačke kredite, hipotekarne kredite, i financiranje komercijalnih poslova (uključujući forfeiting),

Hrvatska narodna banka izdaje banci, štednoj banci i podružnici strane banke odobrenje za rad. Odobrenje za rad sadrži odobrenje za pružanje bankovnih usluga.

Odobrenje za rad može sadržavati i odobrenje za pružanje ostalih financijskih usluga.

Zakonom o deviznom poslovanju kojim je moguće opisati protupravan rad i djelovanje tuženika na prostoru Republike Hrvatske, sadržano u odredbama čl. 3., 7. 11, 55.

**9. Zakon o ništetnosti ugovora o kreditu sa međunarodnim obilježjima sklopljenim u Republici Hrvatskoj s neovlaštenim vjerovnikom koji je stupio na snagu dana 30.07.2017. a objavljen je u narodnim novinama NN 72/2017 kaže:**

U članku 2:

- neovlašteni vjerovnik označava pravnu osobu koja je ugovorom o kreditu s međunarodnim obilježjem odobrila kredit dužniku, a na dan sklapanja ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjem ima upisano sjedište izvan Republike Hrvatske i nudi ili pruža usluge odobravanja kredita u Republici Hrvatskoj, iako za pružanje tih usluga ne ispunjava uvjete propisane posebnim propisom, odnosno ne raspolaže propisanim odobrenjima i/ili suglasnostima nadležnih tijela Republike Hrvatske

U članku 3:

- Ugovori o kreditu s međunarodnim obilježjima sklopljeni u Republici Hrvatskoj između dužnika i neovlaštenih vjerovnika su ništetni.

U članku 4:

- Javnobilježnički akt sklopljen na osnovi ili u vezi s ništetnim ugovorom iz članka 3. ovoga Zakona je ništetan.

**10.** Osim gore citiranih zakona, osporenim ugovorima i javnobilježničkim aktima, grubo se vrijeđaju i ustavna prava tužitelja i to čl. 5. Ustava RH:

„U Republici Hrvatskoj zakoni moraju biti u suglasnosti s Ustavom, a ostali propisi i sa zakonom. Svatko je dužan držati se Ustava i prava i poštivati pravni poredak Republike Hrvatske.“

6

adalje, odredbom članka 322. Zakona o obveznim odnosima ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan je. Budući da se ovdje radi o kreditnom ugovoru isti mora biti u skladu s odredbama zakona koji određuje sam posao kredita i načina rada.

Nesporno je da je I-tuženik poslovao kao banka na području Republike Hrvatske, te da je trebao imati suglasnost i odobrenje Hrvatske narodne banke za obavljanje predmetnih poslova kreditiranja na području Republike Hrvatske, a što nije imao.

Budući da za vrijeme poslovanja I-tuženik nije imao odobrenje, dozvolu Hrvatske narodne banke za davanje kredita na području Republike Hrvatske, niti je imao podružnicu upisanu u Sudski registar Republike Hrvatske, istini nije ni mogao postupati, te su ugovori ništetni.

Zakon o izmjenama i dopunama Zakona o potrošačkom kreditiranju («Narodne novine», br. 75/09., 112/12., 143/13., 147/13., 9/15. i 78/15.) propisuje:

*„Čl. 19. j (1) Ako je ugovor o kreditu sklopio vjerovnik, odnosno kreditni posrednik koji nema odobrenje za pružanje usluga potrošačkog kreditiranja, odnosno za posredovanje pri potrošačkom kreditiranju, ugovor je ništetan.“*

Zakon je objavljen u Narodnim novinama broj 102 dana 22. rujna 2015. godine i stupio je na snagu dana 30. rujna 2015. godine.

Člankom 19.k. istog Zakona navedeno je:

*„(1) Ako se radi ostvarenja tražbine iz ugovora o kreditu s međunarodnim obilježjem vodi ovršni postupak protiv potrošača koji je podnio tužbu radi utvrđenja ništetnosti, sud će, na prijedlog ovršenika, odgoditi ovrhu do pravomoćnog okončanja postupka radi utvrđenja ništetnosti, ne ispitujući postojanje drugih zakonom propisanih pretpostavki o odgodi ovrhe na prijedlog ovršenika.“*

*(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka ovrhovoditelj ne može uvjetovati odgodu ovrhe davanjem jamčevine.“*

**DAKLE, TUŽITELJ JE VLASNIK NEKRETNINA A NE II-TUŽENIK, TE JE UGOVOR K KREDITU KAO I OSIGURANJA ODNOSNO UPISANOJ HIPOTECI NIŠTETAN USLIJED NEZAKONITOG POSLOVANJA I-TUŽENIKA.**

11. Slijedom navedenog predlaže se gornjem naslovu donijeti slijedeću

## P R E S U D U

I Proglašava se nedopuštenom ovrha određena rješenjem Općinskog suda u Splitu, poslovni broj Ovr-4498/14 od dana 10.02.2015. godine između ovdje I-tuženika kao ovrhovoditelja, te II-tuženika i III-tuženika kao ovršenika.

7

Nalaže se tuženima naknaditi tužitelju trošak ovog parničnog postupka zajedno sa  
ateznim kamatama pa sve do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište,  
većanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od  
jodine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje  
e prethodilo tekućem polugodištu za pet postotnih poena, a sve u roku od 15 dana.

12. Tužitelj predlaže da sud temeljem čl. 39. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama provede  
zabilježbu gornjeg spora radi spora o pravima na nekretninama i knjižnim pravima i donese

## RJEŠENJE

Na nekretninama u vlasništvu ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o., Kaštel Gomilica, Bruna  
Bušića 8, OIB: 79101924317 upisanim pri Općinskom sudu u Splitu, Stalna služba u  
Solinu, k.o. Solin, k.č.br. 5270/2 površine 516 m<sup>2</sup>, te k.č.br. 5268/1 površine 891 m<sup>2</sup>, a  
koje su spojene u jednu česticu upisnu u z.k.ul. broj 895, k.č.br. 5268/1 u naravi  
VINOGRAD, ORANICA ukupne površine 1919 m<sup>2</sup>, odnosno VINOGRAD površine 1028 m<sup>2</sup>,  
te ORANICA površine 891 m<sup>2</sup>, dozvoljava se zabilježba ovoga spora radi utvrđenja ovrhe  
nedopuštenom, te zabrana otuđenja i opterećenja, a za korist MARIN FRČKO, Zagreb,  
Mlinarska 57, OIB: 14110488111.

Specifikacija troškova:

- sastav tužbe

6.000,00 kn

- pdv 25%

1.500,00 kn

- sudske pristojbe

5.000,00 kn

**Ukupno:**

**12.500,00 kn**

**Tužitelj,  
po punomoćniku:**

Odvjetničko društvo d.o.o.  
**LJUBENKO & PARTNERI**  
Zagreb, Branimirova 29

Odvjetnik  
Miro Ljubenko