



Poslovni broj: 14-P-2132/10-28

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U ZAGREBU
Ulica grada Vukovara 84

17. 02. 2012

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

Općinski građanski sud u Zagrebu, po sucu toga suda Lidiji Tomičić kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja MEDIJAK d.o.o. Zagreb, Kalinovica br. 5, zastupan po punomoćniku Marijanu Mišević, odvjetniku iz Zagreba, protiv I tuženika BORIS BARBARIĆ iz Zagreba, Vrapčanska 22, II tužene VIŠNJA RADAČIĆ iz Zagreba, Švaerova 1 i III tužene FELICITA GLAVAŠ iz Zagreba, Siječanjska 4, svi zastupani po punomoćniku Josipu Reljić, odvjetniku iz Zagreba, radi utvrđenja ništavosti ugovora i brisanja z.k. upisa, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene dana 7. veljače 2012. godine, u prisutnosti direktora tužitelja Slavomir Kujundić i punomoćnika tužitelja, a u odsutnosti uredno pozvanog punomoćnika tuženika, temeljem članka 335. stavak 4. Zakona o parničnom postupku (NN br. 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 123/08. i 57/11, u daljnjem tekstu: ZPP), dana 10. veljače 2012. godine,

presudio je

I/ Odbija se kao neosnovan prvo postavljeni (glavni) tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"1. Utvrđuje se da su odredbe članka 3. Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini zaključen dana 16.10.2006.g., ovjeren pri javnobilježničkom uredu Duška Sudara iz Zagreba, OV-12676/09 od 17.12.2009. godine, između Borisa Barbarića iz Zagreba, Vrapčanska 22 i Višnje Radavić iz Zagreba, Švaerova 1, oboje kao založnih dužnika i Felicita Glavaš iz Samobora, Siječanjska 4, kao založnog vjerovnika ništetne.

2. Utvrđuje se ništetnim zahtjev prvotuženika od 17.12.2009. godine zaprimljen kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu kao zemljišnoknjižnog odjela pod poslovnim brojem Z-63427/2009 za upis prava zaloga u korist trećetuženika temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16. listopada 2006. godine u z.k.ul.br. 7766 i 7769 k.o. Vrapče, slijedom čega se uspostavlja z.k. stanje u z.k.ul.br. 7766 i br. 7769 k.o. Vrapče kakvo je bilo prije podnošenja Sudu predmetnog zahtjeva.

3. Provedbu ove presude izvršit će Zemljišnoknjižni odjel ovoga suda a nakon pravomoćnosti iste.

4. Nalaže se tuženima da tužitelju naknadi troškove postupka sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom prinudne ovrhe."

II/ Odbija se kao neosnovan drugi (eventualni) tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"1. Poništavaju se odredbe Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava u odnosu na nekretnine upisanim u z.k.ul.br. 7766 i 7769 k.o. Vrapče zaključenog između prvo i

drugotuženika s jedne strane i trećetuženika s druge strane od 16. listopada 2006. godine slijedom čega se nalaže z.k. odjelu Ovoga suda da izvrši brisanje upisanog založnog prava u naprijed navedenim z.k. ulošcima pod poslovnim brojem Z-63427/09 i uspostavi z.k. stanja kakvo je bilo prije provedbe navedenog rješenja.

2. Nalaže se tuženima da tužitelju naknade troškove parničnog postupka sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom prinudne ovrhe."

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi i tijekom postupka u bitnom navodi da su I i II tuženik suvlasnici u jednakim dijelovima nekretnina upisanih u z.k.ul.br. 7766 i 7769 obje k.o. Vrapče tj. kčbr. 324/7, 325/34, 325/35, 324/8 i 325/36, sve k.o. Vrapče, da su I i II tuženik u namjeri da prodaju predmetne nekretnine izdali Vladimiru Bunić kao njihovom punomoćniku specijalnu punomoć kojim ga ovlašćuju da može u njihovo ime i za njihov račun obaviti sve pravne radnje vezane za prodaju predmetnih nekretnina, sačiniti i potpisati kupoprodajni ugovor, svoj potpis ovjeriti kod javnog bilježnika, te primiti kupoprodajnu cijenu. Tužitelj je trgovačko društvo koje se bavi izgradnjom i prodajom stanova, došao je do saznanja o prodaji predmetnih nekretnina, te stupio u kontakt s punomoćnikom I i II tuženika, zaključio Predugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina dana 14.12.2007. kojom prilikom je tužitelj na žiro račun punomoćnika I i II tuženika isplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 300.000,00 EUR protuvrijednosti u kunama. Nakon zaključenja navedenog Predugovora i isplate dijela kupoprodajne cijene pristupilo se sređivanju imovinskopravnog statusa predmetnih nekretnina (otkupa susjednih parcela) te pribavljanju potrebne dokumentacije za lokacijsku i građevinsku dozvolu, sve na ime tužitelja kao investitora. Dana 4.11.2008. I i II tuženik su sa svojim punomoćnikom zaključili Ekskluzivni ugovor o posredovanju u kojem su regulirali sve svoje međusobne obveznopravne odnose, te ovlastili svoj punomoćnika da provede u njihovo ime i za njihov račun rješavanje izvanknjižnih sporova, izradu geodetskih elaborata, pronalazak investitora i posredovanje u svrhu prodaje te zaključenja ugovora o kupoprodaji nekretnina. Nakon sređivanja z.k. stanja, izrade svih potrebnih elaborata, otkupa drugih susjednih parcela, te dobivanja lokacijske dozvole, tužitelj je sa I i II tuženikom, putem njihovog punomoćnika, sklopio ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina dana 27.1.2009., te danom potpisivanja istog Ugovora isplatio punomoćniku I i II tuženika na ime kupoprodajne cijene iznos od 1.336.050,00 kn, koji su primitak isplate I i II tuženik potvrdili svojim potpisom na navedenom Ugovoru. Dana 10.3.2009.g. punomoćnik I i II tuženika izdao je tužitelju Tabularnu ispravu i Potvrdu o primitku kupoprodajne cijene, a dana 15.5.2009.g. Dodatak ugovoru. Nakon sklapanja predmetnog kupoprodajnog ugovora, tužitelj je provjerom u zemljišnim knjigama utvrdio da je na predmetnim nekretninama upisanim u z.k.ul. 7766 i 7769 k.o. Vrapče pod poslovnim brojem Z-63427/09 po prijedlogu od 17.12.2009.g., u korist III tuženika upisan teret zasnivanjem založnog prava na predmetnim nekretninama za novčani iznos od 250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim zateznim kamatama. Tužitelj je predao zahtjev za upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama pod poslovnim brojem Z-1974/2010.

Slijedom svega navedenog tužitelj smatra da su tuženici u namjeri da izigravaju i osujete prava tužitelja opteretili predmetne nekretnine založnim pravom, budući su znali da su predmetne nekretnine već prodane i predane tužitelju, pa su unatoč tome opteretili predmetne nekretnine založnim pravom odnosno predali zahtjev sudu za upis tereta, a nakon što su predmetne nekretnine već bile otuđene tužitelju. Stoga tužitelj smatra da su pravni poslovi zaključeni između tuženih ništavi jer su protivni prinudnim propisima i moralu društva, slijedom čega tužbenim zahtjevom od 26.2.2010.g. i konačno postavljenim tužbenim zahtjevom iz podneska tužitelja od 30.8.2010. predlaže donošenje presude kao u točkama I i II izreke presude, na način da tužitelj postavlja

tužbeni zahtjev u smislu čl. 188. st. 2. ZPP-a (eventualna kumulacija tužbenih zahtjeva) tako da sud prihvati drugi (eventualni) tužbeni zahtjev, ako utvrdi da prvo postavljeni tužbeni zahtjev (glavni) nije osnovan.

Nadalje tužitelj u daljnjem tijeku postupka navodi da je u svakom slučaju ništava odredba čl. 3. Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006., budući su I i II tuženik raspolagali predmetnim nekretninama u korist tužitelja, prije ovjere potpisa kod javnog bilježnika na istom ugovoru dana 17.12.2009., iznoseći tvrdnju da su slijedom navedenog stranke spornog Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, antidatirale datum nastanka tog Ugovora.

I do III tuženik u odgovoru na tužbu u cijelosti se protive tužbi i tužbenom zahtjevu smatrajući da predmetni Ugovor nije ništav niti pobojan, te predlažu odbiti tužbeni zahtjev u cijelosti.

Sud je izvršio uvid u Predugovor o kupoprodaji nekretnina od 14.12.2007., Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 27.1.2009., Dodatak ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 15.5.2009., tabularnu ispravu i potvrdu o primitku kupoprodajne cijene od 10.3.2009., z.k. izvatke za predmetne nekretnine, punomoći I i II tuženika izdane Vladimiru Bunić, Ugovor o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006., Ekskluzivni ugovor o posredovanju od 4.11.2008., obračun od 24.11.2009., potvrdu od 4.11.2008., izvatke iz banaka, potvrdu od 18.12.2007., te je izvršio uvid u ostalu dokumentaciju koja prileži spisu, kao i uvid u ovosudni spis poslovni broj Z-63427/09.

Na temelju tako provedenog dokaznog postupka, cijeneći sve provedene dokaze, sukladno čl. 8. ZPP, u njihovoj ukupnosti i svaki zasebno, sud nalazi da tužbeni zahtjev nije osnovan.

Uvidom u spis i cjelokupnu dokumentaciju koja prileži spisu sud je nedvojbeno utvrdio:

- da su I i II tuženik izdali Vladimiru Bunić punomoći kojim ga ovlašćuju da može u njihovo ime i za njihov račun obaviti sve pravne radnje vezane za prodaju predmetnih nekretnina, svoj potpis na kupoprodajnom ugovoru u svojstvu prodavatelja ovjeriti kod javnog bilježnika, primiti isplatu ugovorene kupoprodajne cijene, te nakon primitka kupovnine izdati kupcu potvrdu o isplati cjelokupne kupoprodajne cijene odnosno izdati kupcu valjanu ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na njegovo ime, te istu javnobilježnički ovjeriti, kao i da punomoćnik radi zaštite i ostvarenja prava i interesa I i II tuženika može poduzimati sve pravne radnje i upotrijebiti sva u zakonu predviđena pravna sredstva kod suda i izvan suda,
- da je tužitelj u svojstvu kupca sa I i II tuženikom u svojstvu prodavatelja, putem njihovog punomoćnika, zaključio Predugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina dana 14.12.2007.,
- da su dana 4.11.2008. I i II tuženik zaključili sa Vladimirom Bunić Ekskluzivni ugovor o posredovanju,
- da je tužitelj sa I i II tuženikom putem njihovog punomoćnika, sklopio ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina dana 27.1.2009.,
- da je dana 10.3.2009.g. punomoćnik I i II tuženika izdao tužitelju Tabularnu ispravu i Potvrdu o primitku kupoprodajne cijene za predmetne nekretnine,

- da su dana 15.5.2009.g. I i II tuženik kao prodavatelji zaključili sa tužiteljem kao kupcem Dodatak ugovoru o kupoprodaji predmetnih nekretnina,
- da su I i II tuženik u svojstvu dužnika sa III tuženikom u svojstvu vjerovnika dana 16.10.2006. zaključili Ugovor o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, na kojem ugovoru su potpisi ovjereni od strane javnog bilježnika dana 17.12.2009. godine,
- da je čl. 3. Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006. propisano da su stranke suglasne da se zasnjuje založno pravo na predmetnim nekretninama,
- da je na predmetnim nekretninama u zemljišnim knjigama pod poslovnim brojem Z-63427/09 po prijedlogu od 17.12.2009.g., u korist III tuženika upisan teret zasnivanjem založnog prava na predmetnim nekretninama za novčani iznos od 250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim zateznim kamatama, sve temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006. godine.

Uvidom u ovosudni spis Z-63427/09 utvrđeno je da je I tuženik u svojstvu predlagatelja dana 17.12.2009. predao zahtjev z.k. odjelu radi uknjižbe založnog prava na predmetnim nekretninama temeljem Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006., te da je sud dana 16.2.2010. pod brojem Z-63427/09 donio rješenje kojim dopušta uknjižbu prava zaloga na predmetnim nekretninama za iznos glavnice od 250.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti sa pripadajućim zateznim kamatama, sve za korist ovdje III tužene Felicite Glavaš.

Dakle slijedom svega naprijed navedenog sud je nedvojbeno utvrdio da je sporni Ugovor o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006. zaključen prije nego što je tužitelj sa I i II tuženima zaključio predugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina (2007. godine), ugovor o kupoprodaji predmetnih nekretnina (2009. godine), i dodatak ugovoru o kupoprodaji predmetnih nekretnina (2009. godine), i dobio izdanu tabularnu ispravu i potvrdu o primitku kupoprodajne cijene (2009. godine).

Člankom 45. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 91/96 i dr.) propisano je da se prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu utvrđuje prema času u kojem je zemljišnoknjižnom sudu stigao prijedlog za upis.

Stoga, a kako je zahtjev I i II tuženika za uknjižbu založnog prava na predmetnim nekretninama podnesen dana 17.12.2009. pod brojem Z-63427/09, dok je tužitelj prema vlastitoj tvrdnji iz činjeničnih navoda tužbe, svoj zahtjev za uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama podnio tek 2010. godine, budući je njegov zahtjev zaprimljen pod poslovnim brojem Z-1974/2010, to je zemljišnoknjižni sud u cijelosti ispoštivao citiranu odredbu čl. 45. Zakona o zemljišnim knjigama koji regulira prvenstveni red upisa u zemljišnu knjigu upravo prema trenutku u kojem je u z.k. sudu zaprimljen prijedlog za upis, i u zemljišnim knjigama proveo zatraženu uknjižbu založnog prava iz 2009. godine (pod brojem Z-63427/09) prije nego je proveo zatraženu uknjižbu tužiteljeva prava vlasništva na predmetnim nekretninama iz 2010. godine (pod brojem Z-1974/2010).

Nadalje, člankom 77. Zakona o javnom bilježništvu (NN br. 78/93, 29/94) koji propisuje ovjeru potpisa od strane javnog bilježnika, nije propisan rok u kojem bi stranke morale ovjeriti svoj potpis na ispravama, iz navedenog je zaključiti da se potpisi na ispravama mogu ovjeriti kod javnih bilježnika u svako doba.

Slijedom navedenog, okolnost na koju se poziva tužitelj da je ništava odredba čl. 3. Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006. iz razloga kako to tvrdi tužitelj da su I i II tuženik raspolagali predmetnim nekretninama u korist tužitelja, prije ovjere potpisa kod javnog bilježnika na istom ugovoru dana 17.12.2009., nije od značaja za donošenje odluke u konkretnom slučaju slijedom određenja čl. 77. Zakona o javnom bilježništvu.

U odnosu na tvrdnju tužitelja da su stranke spornog Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, antidatirale datum nastanka tog Ugovora, valja reći da ovu tvrdnju u smislu čl. 219. ZPP tužitelj nije dokazao.

Naime, na ročištu za glavnu raspravu održanom dana 7.2.2012. tužitelj je naveo da nema daljnjih dokaznih prijedloga i predložio zaključenje glavne rasprave, slijedom čega je sud zaključio glavnu raspravu i donio odluku na temelju stanja spisa i provedenih dokaza.

Sukladno čl. 219. ZPP svaka stranka ima obvezu činjenično i dokazno potkrijepiti svoj zahtjev ili navode kojima pobija navode i dokaze protivnika, dok je za navedeno vezano uz primjenu pravila o teretu dokazivanja iz čl. 221. A. ZPP teret dokaza na tužitelju, to je ocjena suda da tužitelj paušalno i neosnovano iznosi tvrdnju o antidatiranju datuma sklapanja spornog Ugovora o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini.

Isto tako, u odnosu na drugi (eventualni) tužbeni zahtjev kojim tužitelj zahtijeva poništenje odredaba spornog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006., tužitelj u smislu čl. 219. ZPP nije dokazao postojanje niti jednog razloga poboynosti u manama volje pri sklapanju ugovora propisanog odredbama Zakona o obveznim odnosima, a u odnosu na sporni Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006. godine, a osim toga prije svega bitno je za istaknuti da je u konkretnom slučaju istekao i rok od 3 godine propisan čl. 335. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine", broj 35/05. i 41/08., u daljnjem tekstu: ZOO) u kojem tužitelj je imao pravo zahtijevati poništaj spornog Ugovora, budući je sporni ugovor sklopljen dana 16.10.2006., dakle rok je istekao 16.10.2009., dok je tužba u ovoj pravnoj stvari podnesena dana 26.2.2010. godine.

Stoga slijedom svega naprijed navedenog, a kako je sporni Ugovor od 16.10.2006. zaključen prije svih ugovora koje je tužitelj zaključio sa I i II tuženima, i kako je isti Ugovor od 16.10.2006. sastavljen u formi i na način kako to propisuje čl. 286. st. 1. ZOO u svezi čl. 115 st. 3. ZV, te kako tužitelj u smislu čl. 219. ZPP nije dokazao da bi isti ugovor bio protivan prisilnim propisima i moralu društva u smislu čl. 322. st. 1. ZOO (što u ovom predmetu tvrdi tužitelj), a niti iz provedenih dokaza proizlazi da bi postojao drugi razlog ništavosti, to sud nalazi da je predmetni Ugovor o priznanju duga sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 16.10.2006., pravno valjan.

Obzirom na sve navedeno, valjalo je u cijelosti odbiti tužbeni zahtjev kao neosnovan i odlučiti kao u točkama I i II izreke presude.

Obzirom je tužitelj u cijelosti izgubio parnicu valjalo je odgovarajućom primjenom čl. 154. st. 1. ZPP odbiti i njegov zahtjev za naknadu troška postupka.

U Zagrebu, dana 10. veljače 2012. godine

SUDAC:
Lidija Tomičić, v.r.

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude nezadovoljna stranka ima pravo žalbe u roku 15 dana od dana dostave prijepisa iste. Žalba se podnosi Županijskom sudu u Zagrebu, putem ovog suda, pismeno u četiri istovjetna primjerka.

DNA:

1. tužitelju po punomoćniku
2. I do III tuženiku po punomoćniku

Za točnost otpravka - ovlaštenu službenik:
Vesna Stančin

