



U Varaždinu, 05.11.2021. godine  
Poslovni broj: P-1522/2021

## TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

**TUŽITELJ: HOTELI NOVI d.o.o., Zagreb, Vinogradi 62,  
OIB 22170158094**

*zastupan po direktoru Ivanu Brušiću*

**I TUŽENIK: B2 PORTFOLIO d.o.o., Radnička cesta 41, Zagreb.**

*I-tuženika zastupaju odvjetnici iz OD Brlečić & partneri j.t.d. sa sjedištem u Varaždinu (punomoć u prilogu).*

### ODGOVOR NA TUŽBU

I-tuženik je dana 28.09.2021. godine primio tužbu tužitelja zajedno s pozivom naslovnog suda da u roku od 45 dana dostavi odgovor na tužbu što I-tuženik čini na način i u sadržaju kako slijedi:

#### **Ad.1.**

I-tuženik prije svega ističe kako tužbu i postavljeni tužbeni zahtjev osporava u cijelosti!

Isto tako se osporava i naznačena vrijednost predmeta spora budući je tužba usmjerena na utvrđenja ništavim niza ugovora temeljem kojih tužitelj duguje iznos koji prelazi 1,7 milijardi kuna, pa se ovdje nikako ne može raditi o sporu male vrijednosti obzirom je tužitelj kao VPS naznačio iznos od 20.000,00 kuna, te se u tome pridružuje navodima iz odgovora na tužbu III-tuženika.

#### **Ad.2.**

Dakle, tužitelj traži da se utvrdi da ukupno 14 solemniziranih (javnobilježničkih) isprava nemaju svojstvo javne isprave, zatim da su iste nišetne kao i da je tražbina u iznosu od 1.726.089.665,00 kuna nišetna, te da se naloži I-tuženiku da nakon pravomoćnosti presude izda potrebne tabularne izjave podobne za brisanje založnog prava koje je stekao temeljem ovršnih isprava – sve navedene u tužbi i tužbenom zahtjevu.

#### **Ad.3.**

##### ***U odnosu na nišetnost isprava***

Tužitelj pri pokušaju obrazlaganja osnovanosti svoje tužbe citira odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje ZV) koje se odnose na založno pravo te ih tumači na potpuno pogrešan način. Tužitelj ne staje samo na pogrešnom tumačenju jasnih zakonskih odredbi već se i poziva na ugovorne odredbe koje (zlo)namjerno nepotpuno ili pogrešno citira, a određene ključne odredbe ignorira – kao da sud i tuženici neće sami čitati ugovore i sporazume koje je tužitelj priložio uz tužbu.

Dakle, tužitelj u toč. 11 tužbe pokušava stvoriti dojam da je u Sporazumima solemniziranima dana 20.09.2004. pod brojem OU-2013/2004 i dana 31.01.2006. pod brojem OU-187/2006 u čl. 8 te u

Sporazumima solemniziranimi dana 20.10.2006 odnosno 31.10.2008. pod brojevima OU-2440/2006 i OV-21013/2008 u čl. 11 određeno da u slučaju neispunjenja bilo koje dospjele tražbine utvrđene Sporazumom dužnici i založni dužnici ovlašćuju vjerovnika da na temelju Sporazuma može neposredno tražiti ovrhu na svim dijelovima njihove imovine kao predmetima ovrhe predviđenim Ovršnim zakonom, radi potpune naplate osigurane tražbine (clausula exequendi).

Međutim, a kako je to naprijed i navedeno, tužitelj pogrešno citira navedene članke obzirom da isti glase: ***„U slučaju da se iz iznosa dobivenog prodajom založenih nekretnina, ne podmiri u cijelosti utvrđeni iznos duga ili u slučaju propasti istih, ili u slučaju da Vjerovnik i Založni vjerovni odabere drugačiji oblik namire, Dužnik i Založni dužnik izričito izjavljuju da su suglasni da se temeljem ovog Sporazuma kao javnobilježničke ovršne isprave, protiv njih neposredno provede ovrha na svim dijelovima njihove imovine kao predmetima ovrhe predviđenim Ovršnim zakonom, radi potpune naplate osigurane tražbine (clausula exequendi).“***

Isto tako, tužitelj ne navodi da se u predmetnim sporazumima nalazi i odredba sadržana u čl. 5 (OU-2013/2004 i OU-187/2006, OU-2440/2006) i u čl. 8 (OV-21013/2008) koja glasi: ***„Dužnik i Založni dužnik suglasni su da Vjerovnik i Založni vjerovnik može temeljem ovog Sporazuma kao javnobilježničke isprave, radi naplate cjelokupnog potraživanja prema Dužniku i Založnom dužniku, nakon dospjeća osigurane tražbine ili otkaza Ugovora o kreditu neposredno provesti ovrhu na nekretninama iz čl. 3 - odnosno čl. 4 u Sporazumu OV-21013/2008 (clausula exequendi).“***

Gotovo identična je situacija i u ostalim Ugovorima i Sporazumima naznačenim u toč. 12 tužbe u kojima su sadržane odredbe koje u bitnome, ovisno o kakvom sporazumu se radi, glasi:

***„Založni dužnik/ci izričito izjavljuje da je suglasan da se temeljem ovog Ugovora kao javnobilježničke ovršne isprave, protiv njega neposredno provede ovrha na svim predmetima ovrhe predviđenim Ovršnim zakonom, radi potpune naplate osigurane tražbine. (clausula exequendi).***

s time da tužitelj niti ovdje ne navodi kako se u Sporazumima i Ugovorima naznačenima u toč. 12 tužbe nalazi i ugovorna odredba koja glasi:

***„Založni dužnik je suglasan da Banka može temeljem ovog Ugovora kao javnobilježničke isprave, radi naplate cjelokupnog potraživanja, nakon dospjeća osigurane tražbine ili raskida Ugovora, neposredno provesti prisilnu ovrhu na založenim nekretninama iz ovog Ugovora, po odredbama Ovršnog zakona (clausula exequendi).***

Dakle, u predmetnim ugovorima i sporazumima sadržane su valjane ugovorne odredbe koje ovlašćuju založnog vjerovnika da svoju dospjelu tražbinu naplaćuje iz vrijednosti **točno određenih i pojedinačno založenih nekretnina**, sve u skladu s odredbama ZV na koje se i sam tužitelj poziva, te u skladu s odredbama Ovršnog zakona.

Uostalom, sva založna prava su temeljem predmetnih isprava upisana u zemljišne knjige i ti upisi egzistiraju još i danas.

U predmetnim je ispravama sadržana i opća ovršna klauzula koja ovlašćuje založne vjerovnike da po dospelosti točno određene tražbine osigurane točno određenim zalogom osiguranu tražbinu pokrenu ovršni postupak bez podnošenja tzv. hipotekarne tužbe – a što je i osnovni smisao takve klauzule.

„Krunski argument“ tužitelja na kojem zasniva svoju tužbu jeste da su isprave ništetne iz razloga što je u istima sadržana i opća ovršna klauzula koja ovlašćuje vjerovnike da svoju tražbinu naplaćuje iz ostale

imovine dužnika, jer da je takva klauzula suprotna naravi i svrsi založnog prava. No, predmetna klauzula u skladu je sa zakonom, odnosno nije zakonom zabranjena (upravo suprotno), niti je protivna prisilnim odredbama, a samim time nije niti ništetna niti pak anulira pravo vjerovnika da svoju dospjelu i egzistentnu tražbinu naplati iz vrijednosti založenih nekretnina, obzirom da su u ispravama sadržane gore citirane odredbe kojima su založni dužnici dali svoj izričiti pristanak da se vjerovnici naplate iz vrijednosti točno određenih založenih nekretnina.

#### **Ad.4.**

ZV uređuje institut prava vlasništva, uključujući svaki oblik ograničenja prava vlasništva, a kako proizlazi iz čl. 1 ZV koji određuje da Zakon uspostavlja opće uređenje pripadanja stvari osobama. U ovom slučaju te su stvari nekretnine, odnosno opće uređenje prava vlasništva i drugih stvarnih prava, pa tako i založnog prava, kao ograničenog stvarnog prava na nekretninama (čl. 1 st. 3 i st. 5 ZV) te je točno da se slijedom toga primjenjuju na predmetne isprave, **ali isključivo u dijelu koji se odnosi na zasnivanje i upis založnog prava na nekretninama koje su predmet osiguranja tražbina.**

Iz naprijed citirane odredbe čl. 1 ZV proizlazi da ZV predstavlja opći zakon koji sadržajno uređuje institut prava vlasništva i dr. stvarnih prava na nekretninama, a to se prije svega odnosi na sadržaj tih prava, načine stjecanje odnosno zasnivanje prava, s time da u slučaju osiguranja zalogom uređuje i pitanje sadržaja vjerovnikovih ovlaštenja koja proizlaze iz založnog do njegova namirenja, ostvarenje njegova prava na namirenje iz predmeta osiguranja, kao i pitanje zaštite i prestanka prava zaloga.

Točno je da ZV, propisuje elemente koje pravni posao koji je temelj za osnivanje i upis zaloga u zemljišne knjige mora sadržavati da bi pravo zaloga na nekretnini bilo zasnovano i upisano u zk, kao što je točno da isti zakon propisuje koja prava i obveze za predlagatelja i protivnika takvog osiguranja proizlaze zasnivanjem predmetnih prava.

No, **nije točno** da ZV isključuje i ne dopušta da isprva koja je temelj za upis prava zaloga na nekretnini sadrži i druge odredbe koje su u skladu s pozitivnim propisima, a predstavljaju volju ugovaratelja, pa tako i odredbe o drugim sredstvima osiguranja kao što su to u ovom slučaju odredbe koje sadrže općeovršnu klauzulu.

Što se tiče sadržaja ugovornih odredbi koje se odnose na zasnivanje i upis založnog prava na nekretninama, nesporno je da predmetne isprave sadrže sve elemente propisane ZV i ZZK te su iz tog razloga provedene u zemljišnim knjigama. To se prije svega odnosi na odredbe u kojima je izričita dozvola založnih dužnika kojom dozvoljavaju upis založnog prava na svojim nekretninama koje su pravilno i u skladu s odredbama ZV i ZZK opisane. Samom provedbom odnosno upisom u zemljišnim knjigama, zasnovano je založno pravo u korist založnog vjerovnika i time se na sadržaj prava o obveza koje iz tog prava proizlaze za vjerovnika i dužnika primjenjuje ZV.

Međutim, predmetne isprave, osim odredaba o osiguranju novčane tražbine založnim pravom na nekretninama sadrži i odredbe o kreditnom poslu između banke i korisnika kredita, odredbe o drugim osiguranjima koje je korisnik kredita dao banci, kao i odredbe o načinu otplate i rokovima vraćanja kredita. Te odredbe su regulirane propisima koji uređuju bankarsko poslovanje, Ovršnim zakonom, Zakonom o javnom bilježništvu i Zakonom o obveznim odnosima, a na njih se ne primjenjuje niti se može primjenjivati ZV koji kao lex specialis uređuje isključivo pitanje osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava. Sve preostale odredbe predmetnih isprava u skladu su s Ovršnim zakonom, Zakonom o javnom bilježništvu i Zakonom o obveznim odnosima koji se na njih primjenjuju.

Iz navedenog slijedi da je potpuno netočna i neosnovana tvrdnja tužitelja da su predmetne isprave ništete iz razloga što sadrže općeovršnu klauzulu kojom su korisnik kredita i založni dužnici izričito dozvolili vjerovniku (bankama) da, radi potpunog ispunjenja dužne tražbine, neposredno temeljem Ugovora o kreditu provede ovrhu na bilo kojem predmetu ovrhe predviđenom Ovršnim zakonom, a po

njenom dospijeću.

Predmetna odredba predstavlja samostalni pravni institut i posebnu vrstu osiguranja sukladno Ovršnom zakonu i Zakonu o javnom bilježništvu i nema nikakvog utjecaja na valjanost osiguranja založnim pravom na nekretninama, a naročito nije u suprotnosti s naravi tog osiguranja. Jedino što ih veže jeste okolnost što su određeni u istim ispravama (ugovoru, sporazumu...), a nisu ugovoreni u zasebnim ugovorima što bi načelno bilo moguće, ali bi bilo u suprotnosti s uobičajenim načinom poslovanja bankarskih institucija i praksom s obzirom da se uvijek za potraživanje banke temeljem kreditne obveze za jednu partiju kredita sklapa jedan Ugovor u kojem su navedena sva sredstva osiguranja tražbine.

**To što predmetne isprave sadrže i odredbe o drugim sredstvima osiguranja, a ne samo osiguranju založnim pravom, nije u suprotnosti s naravi zaloga niti ima bilo kakav utjecaj na njihovu valjanost, a pogotovo nisu razlog za utvrđenje Ugovora ništavim. Navedeno potvrđuje i činjenica što i odredbe iz čl. 307 ZV-a ne propisuju ništetnost ugovora već eventualno ništetnost pojedinačne ugovorne odredbe, uz napomenu da sporne isprave ne sadrže niti jednu zakonom zabranjenu odredbu.**

Uostalom, u gotovo svim ugovorima o kreditu sadržane su opće ovršne klauzule uz posebno odobrenje založnih vjerovnika da se provede i ovrha na založenim nekretninama, pa bi po stajalištu tužitelja i ti ugovori bili ništetni, međutim, povijest, zakoni i sudska praksa utvrdila suprotno.

#### **Ad.5.**

##### ***U odnosu na zahtjev za utvrđenjem ništetnosti tražbine***

I-tuženik prije svega ističe kako Ovršni zakon odredbom čl. 2 izraz „tražbina“ definira kao pravo na neko davanje, činjenje, nečinjenje ili trpljenje **tako da tražbina ne može biti ništetna, već se ništetnim može utvrditi samo ugovori ili pojedine odredbe ugovora pod zakonom propisanim pretpostavkama.**

#### **Ad.6.**

##### ***Postupanje javnog bilježnika***

- iz potvrda javnog bilježnika proizlazi da je javni bilježnik ispitao da li su stranke sposobne i ovlaštene za poduzimanje i sklapanje posla, objasnio im smisao i posljedice sklapanja ugovora i uvjerio se u njihovu pravu i ozbiljnu volju čime je u cijelosti postupio sukladno odredbi čl. 57, a u svezi čl. 59 Zakona o javnom bilježništvu

- tužitelj navodi da javni bilježnik prilikom solemnizacije Ugovora o kreditu nije postupio sukladno čl. 58 ZJB koji glasi:

*„Ako stranke hoće da se u javnobilježnički akt unesu nejasne, nerazgovjetne ili dvosmislene izjave, koje bi mogle dati povoda sporovima, ili koje ne bi bile pravno valjane ili bi se mogle pobijati, ili ne bi imale namjeravani učinak, ili bi se opravdano moglo smatrati da im je svrha da se koja od stranaka ošteti, javni će bilježnik upozoriti na to sudionike i dati im odgovarajuće pouke. Ako oni ipak ostanu kod tih izjava, unijet će ih u javnobilježnički akt, ali će u tom aktu posebno napomenuti da je stranke upozorio na posljedice takvih izjava.“*

odnosno da j.b. nije upozorio ugovaratelje da ugovor sadrži „nejasne, nerazgovjetne ili dvosmislene izjave koje bi mogle dati povoda sporovima“ i unio takovo upozorenje u svoju Potvrdu iz kojeg razloga tako solemniziran Ugovor, po mišljenju tužitelja, sukladno čl. 70 ZJB nema svojstvo javne isprave

na što se I-tuženik očituje kako slijedi:

Točno je da Potvrde javnog bilježnika ne sadrže upozorenje sukladno odredbi čl. 58 ZJB-a, a u svezi čl. 59 ZJB-a, ali razlog tome je što javni bilježnik naprosto nije utvrdio da bilo koja isprava u bilo kojoj

svojoj odredbi sadrži „nejasne, nerazgovjetne ili dvosmislene izjave koje bi mogle dati povoda sporovima, ili koje ne bi bile pravno valjane ili bi se mogle pobijati, ili ne bi imale namjeravani učinak, ili bi se opravdano moglo smatrati da im je svrha da se koja od stranaka ošteti“, slijedom čega nije bilo osnove, a još manje obveze za davanjem posebnih upozorenja ugovarateljima. Činjenica da niti javni bilježnik, kao osoba od povjerenja i sudionik koji u pravnim poslovima ne zastupa niti jednu od strana, već je nepristran i objektivan, nije utvrdio prilikom solemnizacije isprava da bi bilo koja odredba, pa tako niti odredba čl. 15 Ugovora, bila pravno nevaljana, da bi se mogla pobijati ili bi izazvala spor između stranaka, potvrđuje sve ranije iznesene navode tuženika, odnosno potvrđuje da su i po sudu javnog bilježnika isprave zakonite i u potpunosti sukladne pozitivnim propisima i pravnom poretku RH.

***DOKAZ: saslušanje javnog bilježnika Ilinke Lisonek, Zagreb, Trg Hrvatskih velikana 4  
Uvid u isprave priložene uz tužbu***

**Ad.7.**

I konačno, iz postupanja tužitelja može se iščitati samo njegova namjera da, nakon što je uzeo i potrošio silne milijune kuna, pokuša svojim neutemeljenim navodima, iskrivljenim tumačenjima propisa, dodatno oštetiti vjerovnike i onemogućiti u naplati enormno visoke tražbine ili ga što duže u tome sprječavati.

Temeljem svega naprijed navedenog I-tuženik predlaže da naslovni sud nakon provedenog postupka odbije tužbu i postavljeni tužbeni zahtjev uz nalog tužitelju da naknadi troškove uzrokovane ovim parničnim postupkom.

**I-tuženik po punomoćniku:**