

TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Tužitelji:

**ARIS 2000 d.o.o. , ZAGREB, Frateršćica 60 OIB: 06571045637
HRVOJE ŠIMIĆ iz ZAGREBa, Šenoina ulica 3 OIB: 45735250142**

Tuženik:

Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB: 07492912398

**PREDMET: TUŽBA RADI UTVRĐENJEM
NIŠTETNIM SPORAZUMA O OSIGURANJU NOVČANE TRAŽBINE**

vps 5,000,00 EUR

Predmet ove tužbe je utvrđenje nišetnim Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19073/10 od 09. studenog 2010. godine koji su zaključili Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. kao založni dužnik i Tuženik Nava banka d.d. u stečaju kao Banka te Novabela grupa d.o.o. u stečaju Zagreb, Šenoina ulica 3 OIB: 83565636972

MATERIJALNO PRAVO

Prema članku 2. stavak 1. Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 – dalje u tekstu ZVDSP) određeno je da predmet prava vlasništva i drugih stvarnih prava može biti svaka pokretna (pokretnina) ili nepokretna stvar (nekretnina), osim onih koje nisu za to sposobne. a prema članku 2. stavak 3. ZVDSP određeno je da nekretnine su čestice zemljine površine, zajedno sa svime što je sa zemljištem trajno spojeno na površini ili ispod nje, ako zakonom nije drukčije određeno.

Prema članku 9. stavak 1. ZVDSP određeno je da pojedinačnu nekretninu čini zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano na njezinoj površini ili ispod nje; ali kad je više zemljišnih čestica upisano u zemljišnoj knjizi u isti zemljišnoknjižni uložak, one su pravno sjedinjene u jedno tijelo (zemljišnoknjižno tijelo), koje je kao takvo jedna nekretnina.

Prema članku 395. stavak 2. ZVDSP određeno je da od dana stupanja ZVDSP mogu se odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrada od pripadanja zemljišta, tumačiti i primjenjivati samo u skladu s **načelom jedinstvenosti nekretnine**

Prema članku 6 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/19, 128/22 – dalje u tekstu ZZK) određeno da se zemljišne knjige vode se elektronički, u **Zajedničkom informacijskom sustavu zemljišnih knjiga i katastra** (u daljnjem tekstu: ZIS).

Prema članku 11. ZZK određeno je oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi moraju biti sukladne s njihovim oznakama u katastarskom operatu, a osobito moraju biti navedeni katastarski brojevi čestica, njihova površina prema katastru, adresa katastarske čestice, način uporabe, **kao i zgrade koje trajno leže na zemljištu** ili su ispod njegove površine (izgrađenost zemljišta).

Prema članku 19. stavak 1. i 2. ZZK određeno je da u zemljišnoknjižni uložak upisuje se samo jedno zemljišnoknjižno tijelo koje se može sastojati od jedne ili više katastarskih čestica koje se nalaze u istoj katastarskoj općini,

Prema članku 108. stavak 3. Zakona o gradnji (NN 153/13, 20/17, 39/19, 125/19) određeno je da zahtjevu za izdavanje građevinske dozvole za građevinu za koju se prema posebnom zakonu izdaje lokacijska dozvola investitor uz dokumente prilaže se i : lokacijska dozvolu i **parcelacijski elaborat koji je ovjerilo tijelo nadležno za državnu izmjeru i katastar nekretnina i potvrdilo Ministarstvo, odnosno upravno tijelo koje je izdalo lokacijsku dozvolu za građevinu za koju je lokacijskom dozvolom određeno formiranje građevne čestice** ili je lokacijskom dozvolom određen obuhvat zahvata u prostoru unutar kojeg se formira građevna čestica u skladu s lokacijskom dozvolom, izrađen u elektroničkom obliku ovjeren elektroničkim potpisom.

PRAVNI INTERES TUŽITELJA

1/ Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19073/10 od 09. studenog 2010. godine (dalje u tekstu Sporazum o osiguranju), koji su zaključili Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. kao založni dužnik i Tuženik Nava banka d.d. u stečaju kao Banka te Novabela grupa d.o.o. u stečaju OIB: 83565636972

Dokaz:

- Uvid u Sporazum o osiguranju OV-19073/10

2/ Na nekretninama Tužitelja ARIS 2000 d.o.o. Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl br Z-1599/10 od 17. studenog 2010. godine na temelju Sporazuma o osiguranju određen je upis založnog prava u zk ul 1522. k.o. Veleškovec,

Dokaz:

- uvidom u Rješenje Općinskog suda u Zlataru br Z-1599/10 od 17. studenog 2010. godine
- uvidom u zemljišno knjižni izvadak u zk ul 1522. k.o. Veleškovec

3/ Na temelju Rješenja o osiguranju Općinskog suda u Zlataru, Stalne službe u Klanjcu br. Ovr-123/2021 od 5. ožujka 2021. uknjižno je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od =7.552,00 kuna pod brojem Z-2647/2021 Općinskog suda u Zlataru u zk ul 1402 k.o. Lovrečan te u zk ul 2011 k.o. Veleškovec u korist Tužitelja Hrvoje Šimić, pa Tužitelj Hrvoje Šimić ima pravni interes za podnošenje ove tužbe

Dokaz:

- uvidom u zemljišno knjižni izvadak u zk ul 1522. k.o. Veleškovec

ČINJENICE I DOKAZI IZ KOJIH PROIZLAZI NIŠTETNOST UGOVORA

1/ Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. stekao je na temelju Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl br St-44/2000 od 27.rujna 2006. godine nekretnine zgradu – skladište sagrađene Kčbr 464/2 VOJZOVICA površine 126 m2 CESTE I PUTEVI (ii) Kčbr 465/5 KUĆA, SKLADIŠTE NA PRUZI, DVORIŠTE , CESTE I PUTEVI 1421 m2 (iii) -Kčbr 465/6 VOJZOVICA ZGRADA 122 m2 (iv) dio Kčbr 4010 KUĆA, KOD PRUGE,SKLADIŠTE 484 m2

Dokaz:

-uvid u Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl br St-44/2000 od 27. rujna 2006. godine

2/ Iz sadržaja javne isprave Prijepisa posjedovnog lista Republika Hrvatska Državna geodetska uprava Područni ured za katastar Krapina, Odjel za katastar nekretnina Zlatar proizlazi da je Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. u posjedu (i) Kčbr 464/2 VOJZOVICA površine 126 m2 CESTE I PUTEVI (ii) Kčbr 465/5 KUĆA, SKLADIŠTE NA PRUZI, DVORIŠTE , CESTE I PUTEVI 1421 m2 (iii) -Kčbr 465/6 VOJZOVICA ZGRADA 122 m2 (iv) dio Kčbr 4010 KUĆA, KOD PRUGE,SKLADIŠTE 484 m2 ukupna površina katastarskih čestica 2153 sve Katastarska općina: VELEŠKOVEC (Mbr. 336173) upisano u Posjedovni list: 3323

Dokaz:

- Prijepis posjedovnog lista Republika Hrvatska Državna geodetska uprava Područni ured za katastar Krapina, Odjel za katastar nekretnina Zlatar, Posjedovni list 3323
- Prijepis katastrskog plana za kčbr 464/2; kčbr 465/5 (iii) kčbr 465/6 (iv) dio kčbr 4010 sve Katastarska općina: VELEŠKOVEC (mbr. 336173)

3/ Zgradu -skladište koju je Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. stekao Rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl br St-44/2000 od 27.rujna 2006. godine za koju je izdano Rješenje – uporabna dozvola Općine Zlatar Bistrica broj UP/I-02/6-882/11970 od 19. lipnja 1970. godine da je izgrađena građevina na temelju Građevinske dozvole Općine Zlatar Bistrica UP/I-02/06/1105/1-1909 od 30. srpnja 1969. godine. nalazi se na dvije ; kčbr 465/5 i kčbr 4010 sve Katastarska općina: VELEŠKOVEC (mbr. 336173)

Dokaz:

-uvid u Rješenje – uporabna dozvola Općine Zlatar Bistrica broj UP/I-02/6-882/11970 od 19. lipnja 1970 godine ;:Građevinske dozvole Općine Zlatar Bistrica UP/I-02/06/1105/1-1909 od 30. srpnja 1969. godine. tzv lokacijsku dozvolu – suglasnost – zapisnik Općine Zlatar Bistrica 02-klasa 5/1-1968 od 11. prosinca 1968. godine
-neposredni uviđaj na k.č,br 465/5 i 4010. k.o. Veleškovec (Zlatar Bistrica Kolodvorska 75) uz sudjelovanje mjernika geodetske struke i građevinske struke

4/ Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl br Rz-19/07 od 12. ožujka 2007. godine pokrenu je pojedinačni ispravni postupak na nekretninama i to kčbr 4010

Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl br Rz-19/07 od 07. prosinca 2007. godine prekinut Rješenjem Općinskog suda u Zlataru posl br Rz-19/07 od 12. ožujka 2007.

godine pojedinačni ispravni postupak na nekretninama jer treba riješiti prethodno pitanje tj parcelaciju jer građevina koja se nalazi u Zlatar Bistrici u ulici Vladimira Nazora 75 sagrađena je kčbr 465/5 i 4010 k.o. Veleškovec. pa se Tuženik nije mogao pouzdati niti sadržaj upisa u zemljišnu knjigu u trenutku sklapanja Sporazuma o osiguranju jer oznake katastarskih čestica u zemljišnoj knjizi nisu bile sukladne s njihovim oznakama u katastarskom opereta tj posjedovnom listu katastarskog operata

Dokaz:

- uvid u isprave i odluke Općinskog suda u Zlataru Rz-19/07 (Z-298/07)
- uvid u izvadak iz zemljišnih knjiga za zk ul 3731 ko Veleškovec
- uvid u sudski oglas u NN 36/2007 od 4.4.2007. godine

9/ Obzirom se je članak 5. Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19073/10 dana 09. studenog 2010. godine **su protivan načelu jedinstvenosti nekretnine¹ isti je ništetan po članku 322. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08) jer su protivan članku 9. i 395. ZVDSP**

10/ Kako je Sporazum o osiguranju ništetan, obveza je po članku 323. ZOO Tuženika Nava banka d.d. u stečaju dopustiti brisanje založnog pravo uknjiženog na temelju Rješenje Općinskog suda u Zlataru br Z-1599/10 od 17. studenog 2010. godine

11/ Tužitelji solidarno potražuju

trošak pristojbe u iznosu od 96,45 EUR za tužbu

trošak pristojbe u iznosu od 96,45 EUR za presudu

trošak vještačenja te izlaska ne lice mjesta od 500,00 EUR

PRIJEDLOG PLANA UPRAVLJANJE POSTUPKOM

Predlaže naslovnom sudu

- ovu tužbu dostaviti Tuženiku na očitovanje,
- dopustiti Tužitelju davanje odgovora na tužbu¹,
- održati pripremno ročište²,

na kojem će se donijeti plan upravljanja postupkom³ koji će sadržavati:

- **rješenjem o izvođenju dokaza uviđajem na licu mjesta u Zlatar Bistrici Vladimira Nazora 75 uz geodetskog mjernika i vještaka građevinske struke kojem će se naložiti izraditi nalaz na okolnost predstavlja li zgrada sagrađena na kčbr 465/5 i 4010 k.o. Veleškovec za koju je izdano Rješenje – uporabna dozvola Općine Zlatar Bistrica broj UP/I-02/6-882/11970 od 19. lipnja 1970 godine koja je izgrađena građevina na temelju Građevinske dozvole Općine Zlatar Bistrica UP/I-02/06/1105/1-1909 od 30. srpnja 1969. godine jedinstvenu građevinsku cjelinu**
- održati glavnu raspravu te saslušati geodetskog mjernika te građevinskog vještaka⁴,
- te donijeti do 01. kolovoza 2025. godine⁵ sljedeću

¹ Članak 299.a. stavak 2. ZPPa

² Članak 284. stavak 5. ZPPa

³ Članak 292.a stavak 4. ZPPa

⁴ Članak 260. ZPPa

⁵ Članak 461. ZPPa

PRESUDU

I/ Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 05. studenog 2010. godine solemnizirnog po javnom bilježniku Zdenku Frid iz Zagreba pod posl br OV-19073/10 dana 09. studenog 2010. godine koji su zaključili Tužitelj ARIS 2000 d.o.o. , ZAGREB, Frateršćica 60 OIB: 06571045637 kao založni dužnik i Tuženik Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB:07492912398 te Novabela grupa d.o.o. u stečaju Zagreb, Šenoina ulica 3 OIB:83565636972 utvrđuje se ništetnim odnosno da ne proizvodi pravne učinke.

II/ Nalaže se Tuženiku Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB:07492912398 da u roku od osam (8) dana preda ispravu Tužitelju ARIS 2000 d.o.o., ZAGREB, Frateršćica 60 OIB:06571045637 kojom dopušta upis brisanja založnog prava u zk ul 1522. k.o. Veleškovec, određenog Rješenjem Općinskog suda u Zlataru br Z-1599/10 od 17. studenog 2010. godine u protivnom će pravomoćni opravak ove presude zamijeniti takvu ispravu.

III/ Nalaže se Tuženiku Nava banka d.d. u stečaju, Zagreb, Tratinska 27 OIB: 07492912398 da u roku od osam (8) dana nadoknadi troškove Tužiteljima ARIS 2000 d.o.o., ZAGREB, Frateršćica 60 OIB:06571045637 i HRVOJE ŠIMIĆ iz ZAGREBa, Šenoina ulica 3 OIB:45735250142 u iznosu od 692,90 EUR uvećano za zakonske zatezane kamate po stopi uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotnih poena

TUŽITELJI:

ARIS 2000 d.o.o. ZAGREB
direktor Hrvoje Šimić

HRVOJE ŠIMIĆ

¹ VSRH Rev 1157/07-2 od 17. lipnja 2009. godine „Odredbom čl. 9. ZV-a određeno je pravno jedinstvo nekretnine, a prema odredbi st. 1. čl. 366. ZV-a, od dana stupanja na snagu ZV-a (1. siječnja 1997.), u Republici Hrvatskoj vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno čl. 9. ZV-a, ako posebnim zakonom nije ništa drugo određeno. Odredbom čl. 395. st. 2. ZV je propisano da se od dana stupanja na snagu ZV, odredbe propisa koji su na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrada od pripadanja zemljišta, mogu tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnine.

VSRH Rev 176/2017 od 29. travnja 2020. godine „U konkretnom slučaju, tijekom postupka nije bilo sporno da su predmetne poslovne prostorije, kao dio zgrade u kojoj se nalaze, ušle (kao dio te zgrade) u stečajnu masu S. d.d. u stečaju pa bi iz obrazloženja nižestupanjskih odluka proizlazilo da je cijela zgrada u postupku pretvorbe bila procijenjena u vrijednost temeljnog kapitala bivše RO S., nakon čega je kasnije postala predmetom stečajnog postupka. Posebno valja istaknuti odredbu st. 2. čl. 395. ZV koja je određivala da se od 1. siječnja 1997., kada je stupio na snagu ZV, odredbe propisa koji je na snazi, a različito uređuju pripadanje zgrada, odnosno dijelova zgrade od pripadnosti zemljišta, treba tumačiti i primjenjivati samo u skladu s načelom jedinstvenosti nekretnine (*superficies cedit solo*). Budući da zbog pogrešnog pravnog pristupa u postupku pred nižestupanjskim sudovima nisu raspravljena sva sporna pitanja, a u donesenim presudama nedostaju utvrđenja o tome koji je status pravnih prednika stranaka bio u vrijeme sklapanja predmetnog Ugovora o ustupanju poslovnih prostorija po tadašnjim propisima, kakav je bio pravni status nekretnine u vrijeme sklapanja Ugovora o ustupanju poslovnih prostorija (osobito je li u zemljišnoj knjizi bilo upisano pravo korištenja/upravljanja/raspolaganja RO S., U. z. M. ili nekog trećeg subjekta ili je bilo upisano samo društveno vlasništvo, odnosno nešto treće te kada su i kako predmetne poslovne prostorije upisane u zemljišnoj knjizi, ako su upisane) te, ovisno o tome, jesu li bili ispunjeni svi formalni uvjeti (eventualno javno nadmetanje po ZPZZ i dr.) da bi se predmetni Ugovor o ustupanju poslovnih prostorija mogao smatrati pravnim poslom kojim se po tadašnjim propisima moglo prenositi pravo vlasništva, a nije utvrđeno niti što se pravnodogađalo s predmetnim poslovnim prostorijama nakon sklapanja predmetnog Ugovora o ustupanju poslovnih prostorija - imajući u vidu nespornu činjenicu da je nekretnina u kojoj se iste nalaze ušla u stečajnu masu S. d.d. (u kom smislu treba razmotriti je li važna činjenica dobre vjere tuženice, jer se zaštita povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga određena ZV ionako nije primjenjivala u korist stjecanja do kojih dođe do 1. siječnja 2010., ako se radi o nekretnini na kojoj je bilo upisano društveno vlasništvo, a nije brisano prije nego što je ZV stupio na snagu), nije bilo uvjeta za preinačavanje drugostupanjske odluke, već je primjenom čl. 395. st. 2. ZPP valjalo ukinuti obje nižestupanjske odluke i predmet vratiti sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.