



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II

52. P-2978/18

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA I RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, u ime Republike Hrvatske, po sucu pojedincu Ljiljani Tomić, u pravnoj stvari tužitelja TETIMA d.o.o., OIB: 03153281899, Zagreb, Stubička 75, kojeg zastupa punomoćnik Saša Čačić, odvjetnik u Vinkovcima, J. Dalmatinca 20, protiv I.tuženika Raiffeisenbank Austria d.d., OIB: 53056966535, Zagreb, Magazinska cesta 69, kojeg zastupa punomoćnik Ivo Župić, odvjetnik iz Seget Donji, Put pečina br. 39, p.p. 30, II.tuženika TOLJ PLOČE d.o.o. - "u stečaju", OIB: 45427742808, Ploče, Plinjanska 81, kojeg zastupa stečajni upravitelj Vlaho Monković iz Cavtata, Vlaho Paljetka 12 i III.tuženika Mile Tolj, Ploče, Plinjanska 81, radi isplate 201.000,00 kn, nakon javne i glavne rasprave zaključene 6. veljače 2020. godine u nazočnosti punomoćnika tužitelja i I.punomoćnika tuženika, s danom objave 19. ožujka 2020. godine,

presudio je

I. 1. Utvrđuje se da javnobilježnička isprava Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 07818020006 koji je solemniziran po javnom bilježniku Anđelku Stanić iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OV-19507/07 od dana 01.10.2007. god. zaključen između Raiffeisenbank Austria d.d. iz Zagreba kao Vjerovnika, Tolj Ploča d.o.o. iz Ploča kao Dužnika i založnog Dužnika i Mile Tolj kao Založnog dužnika nema svojstvo javne isprave.

2. Utvrđuje se da je ništetan Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 07818020006 koji je solemniziran po javnom bilježniku Anđelku Stanić iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OV-19507/07 od dana 01.10.2007. god. zaključen između Raiffeisenbank Austria d.d. iz Zagreba kao Vjerovnika, Tolj Ploča d.o.o. iz Ploča kao Dužnika i založnog Dužnika i Mile Tolj kao Založnog dužnika.

3. Utvrđuje se da je ništetna tražbina prvotuženika prema tužiteljima osigurana Sporazumom o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 07818020006. solemniziranom po javnom bilježniku Anđelku Stanić iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OV-19507/07 od dana 01.10.2007. god. do iznosa od 7.500.000,00 EUR-a, u kunsjoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a važećoj na dan dospelosti, sa zakonskom zateznom kamatom koja u trenutku sklapanja predmetnog sporazuma iznosi 15% godišnje, promjenjiva, računajući od dospelosti svake pojedine mjenice do namirenja.

II. Nalaže se prvotuženiku i trećetuženiku nadoknaditi solidarno tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 14.860,00 kn, u roku od 8 dana.

III. Odbija se tužitelj sa dijelom parničnih troškova u iznosu od 3.125,00 kn, kao neosnovan.

r i j e š i o j e

Utvrđuje se da je tužba povučena u odnosu na tužbeni zahtjev koji glasi:

Nalaže se prvo tuženiku da tužiteljima odmah nakon pravomoćnosti ove presude izda potrebne tabularne izjave podobne za brisanje založnog prava koje je stekao temeljem ništetnog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 07818020006 solemniziranom po javnom bilježniku Anđelku Stanić iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OV-19507/07 do dana 01.10.2007. zaključen između Raiffeisenbank Austria d.d. iz Zagreba kao Vjerovnika, Tolj Ploča d.o.o. iz Ploča kao Dužnika i založnog Dužnika i Mile Tolj kao Založnog dužnika, i brisanje kasnijih statusnih promjena na predmetnim nekretninama, do kojih je došlo nakon dana 1. listopada 2007. god. ili će iste zamijeniti ova presuda, te se nalaže zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku da izvrši brisanje hipoteka i svih zemljišnoknjižnih promjena upisanih u zk. ul. 2095, k.o. Komin, na posebnim dijelovima čest. zem. 4559/193, upisanim u:

- podulošku 23-23, etaža 1/40, 1. stan br. 7 na IV. katu, lamela L-3, ukupne neto korisne površine 69,94 m², koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje sa blagovaonicom, dnevnog boravka, dvije sobe i lođe, u nacrtu označeno žutom bojom, kao suvlasnički dio: 1/40 etažno vlasništvo (E-23) ovršenika i
- poduložak 37/37, etaža 1/40, 1. poslovni prostor br. 1. u prizemlju, lamela L-3, ukupne neto korisne površine 69,94 m², koji se sastoji od poslovne prostorije, WC-a sa predprostorom i ulazne lođe, u nacrtu označeno crvenom bojom, kao suvlasnički dio: 1/40 etažno vlasništvo (E-37) ovršenika.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi podnesenoj dana 19. prosinca 2018. navodi da su dana 1. listopada 2007. I.tuženik kao vjerovnik, društvo Tolj Ploče d.o.o. iz Ploča kao dužnik, te Mile Tolj kao založni dužnik, zaključili Sporazum o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 07818020006 koji je solemnizirao javni bilježnik Anđelko Stanić iz Dubrovnika, istog dana pod poslovnim brojem OV-19507/07.

Predmetnim Sporazumom osigurana je tražbina tuženika prema tužitelju u iznosu od 7.500.000,00 eura temeljem dvije vlastite mjenice dužnika, svaka pojedina mjenica izdana na mjeničnu svotu na 3.750.000,00 eura sa zakonskom zateznom kamatom koja u trenutku sklapanja predmetnog sporazuma iznosi 15% godišnje, promjenjiva, računajući od dospijeca svake pojedine mjenice pa do namirenja.

Temeljem sporazuma I.tuženik je postao založni vjerovnik na nekretninama upisanim u zk. ul. br. 2096 k.o. Komin, kod Općinskog suda u Pločama, na nekretninama dužnika Tolj ploče d.o.o. i to: čest. zem. 4559/163, neplodno, ukupne površine 670 m², zatim na nekretninama upisanim u zk. ul. 2095 k.o. Komin kod tada Općinskog suda u Pločama, također vlasništvo dužnika i to: čest. zem. 4559/13, neplodno, ukupne površine 901 m², te na nekretninama upisanim u zk. ul. br. 2092 k.o. Komin kod tada Općinskog suda u Pločama, vlasništvo založnog dužnika Mili Tolji to: čest. zem. 4559/192, neplodno – gradilište, ukupne površine 1190 m², te temeljem istoga upisao na naznačenim nekretninama hipoteku pod brojem Z-622/07. Tužitelj nadalje navodi da je na predmetnim nekretninama dužnik izgradio poslovnu stambenu zgradu od 720 m² s dvorištem od 181 m², koja zgrada je i etažirana i ta koju je upisana uporabna dozvola.

Tužitelj je 25. rujna 2009. sa II.tuženikom zaključio Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora i to: 1/40 dijela suvlasničkog dijela č.z. 4559/193 k.o. Komin, zk. ul. 2095 Komin, s kojom je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to poslovnog prostora br. 1, u

prizemlju, Lamela br. 3., ukupne neto korisne površine 69,94 m² koji se sastoji od poslovne prostorije, WC-a s predprostorom i ulazne lođe, te Ugovor o kupoprodaji stambene jedinice 1/40 dijela suvlasničkog dijela č.z. 4559/193 k.o. Komin, zk. ul. 2095 Komin s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to stana br. 7, na 4. katu – Lamela br. 3, dvosobni, ukupne neto korisne površine 69,94 m², koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaonice, hodnika, kupaonice, sobe roditeljske, sobe dječje i lođe.

Činjenica da je tužitelj vlasnik predmetnih nekretnina otuđenjem kojih kroz ovršni postupak I.tuženik naplaćuje tražbinu prema II.tuženiku daje tužitelju aktivnu legitimaciju za podnošenje tužbe u ovoj pravnoj stvari.

Tužitelj u tužbi ističe da je ovršna isprava Sporazum o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama od 1. listopada 2007. solemnizirana po javnom bilježniku Anđelku Staniću iz Dubrovniku pod poslovnim brojem OV-19507/07 istoga dana, ništena.

Naime, čl. 8. Sporazuma određeno je "da u slučaju neispunjenja bilo koje dospjele tražbine utvrđene ovim sporazumom dužnik i založni dužnici ovlašćuju vjerovnika da na temelju ovog Sporazuma može neposredno tražiti prisilnu ovrhu na predmetima osiguranja iz ovog sporazuma i na cjelokupnoj imovini dužnika radi naplate cjelokupnog iznosa nepodmirenog duga s pripadajućim kamatama i drugim troškovima, odmah nakon njegove dospelosti, protekom roka utvrđenim ovim Sporazumom...".

Odredbom čl. 297. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZOVIDSP) određeno je da je založno pravo ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari (zalogu) koja ovlašćuje svog nositelja (založnog vjerovnika) da određenu tražbinu ne bude li mu o dospjeću ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari.

Odredbom čl. 298. ZOVIDSP određeno je da založnim pravom može biti opterećeno pojedinačno određena pokretna ili nepokretna stvar sposobna za unovčenje kao idealan dio takve stvari. Dakle, radi se o stvarnom pravu koje je regulirano odredbama ZOVIDSP pa su zakonske odredbe mjerodavne za ocjenu zakonitosti i valjanosti sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretnini – odredbe tog Zakona.

Tužitelj navodi da kako je naznačeno odredbom čl. 8. Sporazuma "da u slučaju neispunjenja bilo koje dospjele tražbine utvrđene ovim sporazumno, dužnik ovlašćuje vjerovnika da na temelju ovog sporazuma može neposredno tražiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini dužnika, takva sporna odredba je zapravo izjava o jamstvu koja je institut obveznog prava i ista ne može biti sadržana u ugovoru o zalogu, te je protivna biti samog instituta zaloga.

Nadalje, tužitelj navodi kako je predmetni Sporazum solemnizirao javni bilježnik Anđelko Stanić iz Dubrovniku pod poslovnim brojem OV-19507/07, da odredbe Zakona o javnom bilježništvu uređuju potvrđivanje solemnizaciju privatnih isprava, a što predmetni Sporazum o zasnivanju založnog prava i jeste, da je dužnost javnog bilježnika da ispita privatnu ispravu u skladu sa odredbama Zakona o javnom bilježništvu te ukoliko ne postoji zapreka, da istu potvrdi. Kako je sadržaj Sporazuma suprotan prisilnim odredbama ZOVIDSP-a, bez obzira što se radi o privatnoj ispravi koja u svom sadržaju ima izjavu iz čl. 54. Zakona o javnom bilježništvu, javni bilježnik je prije njezina potvrđivanja morao stranke upozoriti na činjenicu da je sadržaj iste isprave suprotan naznačenim odredbama ZOVIDSP-a, te da bi stoga mogao davati povoda sporovima, dati im odgovarajuću poduku da je odredba čl. 8. sporna jer je u istoj sadržano ustvari jamstvo i da izraz cjelokupna imovina ne može biti dio ugovora o zalogu jer je zalog stvarno pravo na točno određenoj stvari.

Odredbom čl. 70. Zakona o javnom bilježništvu određene su posljedice povrede pravila o sastavljanju javnobilježničkog akta te ukoliko javnobilježnički akt nije sastavljen uz poštivanje zahtjeva iz odredaba Zakona o javnom bilježništvu, tada nema snagu javne isprave. Stoga, tužitelj navodi da predmetna isprava radi nepostojanja uvjeta za potvrđivanje svojstva javne isprave nema svojstvo javne isprave, te ne može biti podobna za prisilnu naplatu tražbine vjerovnika prema dužniku u založnom dužniku.

U odgovoru na tužbu I.tuženik ne osporava sklapanje Sporazuma o osiguranju zasnivanja založnog prava na nekretninama 1. listopada 2007., a koji od 26. listopada 2010. ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

I.tuženik navodi:

- da II.tuženik nije podmirio tražbinu iz Sporazuma zbog čega je I.tuženik pokrenuo ovrhu nad imovinom II.tuženika,
- da je tužitelj sklopio Ugovor o kupnji predmetne nekretnine s tvrtkom Tolj d.o.o. Ploče, pune dvije godine nakon što je nad tom nekretninom uknjižena hipoteka u korist I.tuženog i to u iznosu od 7.500.000,00 eura + kamate + sporedni troškovi,
- da ovakvo postupanje ukazuje na grupu nepažnju tužitelja pri kupnji predmetnog stana i poslovnog prostora obzirom se nije informirao o stanju i upisanim teretima u zemljišnim knjigama prije nego je pristupio kupnji nekretnine,
- da je zahvaljujući odredbi čl. 77.a Ovršnog zakona omogućeno ovrhovoditeljima pravo pokretanja ovrhe direktno protiv svake osobe koja je u vrijeme pokretanja ovrhe upisana kao novi vlasnik predmetne nekretnine, kao što je u ovom slučaju bio tužitelj,
- da je I.tuženik i pokrenuo ovrhu nad predmetnim nekretninama protiv tužitelja i nakon provedenog ovršnog postupka ovršni sud – Općinski sud u Dubrovniku Stalna služba u Pločama donio je rješenje o dosudi koja je postala pravomoćna 29. siječnja 2017. i koje je osnova na temelju koje je I.tuženik stekao vlasništvo nad predmetnim nekretninama, a ne Sporazum br. OV-19507/07 od 1. listopada 2007.,
- da navedeni Sporazum sadrži potvrdu o solemnizaciji u kojoj javni bilježnik navodi da je sadržaj Sporazuma pročitao svim stranama i svi oni kao i tužitelj su izjavili da prihvaćaju pravne posljedice tog Sporazuma kao ovršne isprave.

I.tuženik smatra da tužitelj nema pravni interes za postavljanje tužbenih zahtjeva iz tužbe te je iste potrebno odbaciti.

Na ročištu dana 12. studenog 2019. godine sud je utvrdio prekid postupka u odnosu na II.tuženika TOLJ PLIČE d.o.o. u stečaju, Ploče, Planjanska 81, OIB: 45427742808 temeljem odredbe čl. 212.st.1. toč.4. Zakona o parničnom postupku Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19 dalje: ZPP-a, budući je isti brisan iz sudskog registra.

III.tuženik nije podnio odgovor na tužbu, niti je sudjelovao u daljnjem tijeku postupka.

Tužitelj je u podnesku od 4. studenog 2019. godine djelomično povukao tužbu, odnosno tužbeni zahtjev istaknut pod točkom 4. tužbe, koji glasi:

"Nalaže se prvo tuženiku da tužiteljima odmah nakon pravomoćnosti ove presude izda potrebne tabularne izjave podobne za brisanje založnog prava koje je stekao temeljem ništetnog Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama br. 07818020006 solemniziranom po javnom bilježniku Anđelku Stanić iz Dubrovnika pod poslovnim brojem OV-19507/07 do dana 01.10.2007. zaključen između Raiffeisenbank Austria d.d. iz Zagreba kao Vjerovnika, Tolj Ploča d.o.o. iz Ploča kao Dužnika i založnog Dužnika i Mile Tolj kao Založnog dužnika, i brisanje kasnijih statusnih

promjena na predmetnim nekretninama, do kojih je došlo nakon dana 1. listopada 2007. god. ili će iste zamijeniti ova presuda, te se nalaže zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku da izvrši brisanje hipoteka i svih zemljišnoknjižnih promjena upisanih u zk. ul. 2095, k.o. Komin, na posebnim dijelovima čest. zem. 4559/193, upisanim u:

- podulošku 23-23, etaža 1/40, 1. stan br. 7 na IV. katu, lamela L-3, ukupne neto korisne površine 69,94 m², koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje sa blagovaonicom, dnevnog boravka, dvije sobe i lođe, u nacrtu označeno žutom bojom, kao suvlasnički dio: 1/40 etažno vlasništvo (E-23) ovršenika i
- poduložak 37/37, etaža 1/40, 1. poslovni prostor br. 1. u prizemlju, lamela L-3, ukupne neto korisne površine 69,94 m², koji se sastoji od poslovne prostorije, WC-a sa predprostorom i ulazne lođe, u nacrtu označeno crvenom bojom, kao suvlasnički dio: 1/40 etažno vlasništvo (E-37) ovršenika.",

čemu se tuženici nisu protivili, stoga je u odnosu na točku 4. tužbe, sud utvrdio da je tužba povučena, sukladno odredbi čl. 193. st.2. ZPP.a, te je riješeno kao u izreci rješenja.

Tijekom postupka sud je izveo dokaze uvidom u:

- Sporazum o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 07818020006 (list 8-11 spisa),
- potvrdu o solemnizaciji od 1. listopada 2007. (list 12 spisa),
- Rješenje Općinskog suda u Dubrovniku Ovr-651/15 od 30. prosinca 2016. (list 26-28 spisa),
- Rješenje Općinskog suda u Dubrovniku Z-4198/2017 od 2. svibnja 2017. (list 29-30 spisa),
- Zaključak Općinskog suda u Dubrovniku od 27. studenog 2018. (list 31-32 spisa),
- Rješenje Općinskog suda u Metkoviću od 29. siječnja 2019. (list 33-34 spisa),
- Očitovanje ovrhovoditelja, ovdje I.tuženika na prijedlog radi odgovode ovrhe od 22. siječnja 2019. (list 35-36 spisa),
- neslužbene kopije ZK izvatka (list 37 spisa),

a druge dokaze stranke nisu ni predlagale.

Sukladno odredbi članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 57/11, 25/13,89/14 i 70/19 dalje: ZPP-a), a temeljem savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza posebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev preostao nakon djelomičnog povlačenja tužbe osnovan u cijelosti.

Predmet ove tužbe je zahtjev tužitelja na utvrđenje da javnobilježnička isprava Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 07818020006 zaključen između I.tuženika kao vjerovnika te II.tuženika kao dužnika i III.tuženika kao založnog dužnika, nema svojstvo javne isprave, zahtjev na utvrđenje da je predmetni Sporazum ništetan, te zahtjev na utvrđenje da je ništetna tražbina prvotuženika prema tužitelju osigurana predmetnim Sporazumom.

Među strankama nije sporno da su I.tuženik kao vjerovnik, II.tuženik kao dužnik, te III.tuženik, kao založni dužnik dana 1. listopada 2007. godine sklopili Sporazum o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 07818020006 (list 9-11 spisa), te je isti Sporazum solemniziran kod javnog bilježnika Anđelka Stanića iz Dubrovnika dana 1. listopada 2007. (list 12 spisa).

Nije sporno niti to da je Općinski sud u Dubrovniku Stalna služba u Pločama donio rješenje Ovr-651/15 od 30.12.2016., da je Općinski sud u Dubrovniku, Zemljišnoknjižni odjel Ploče, donio rješenje Z-4198/2017 od 2. svibnja 2017., da je Općinski sud u Dubrovniku Stalna služba u Metkoviću donio Zaključak Ovr-528/18, od 27. studenog 2018., da je

rješenjem Općinskog suda u Metkoviću od 29. siječnja 2019. u predmetu Ovr-198/19 (528/18) odbijen tužiteljev prijedlog za odgodom ovrhe ovdje tužitelja tada ovršenika, niti je sporno da je I.tužitelj upisan kao vlasnik 23. suvlasničkog dijela 1/40 i to stana broj 7. na IV katu, lamela L-3, ukupne površine 69,94 m², te 37. suvlasničkog dijela:1/40 i to poslovnog prostora broj 1. u prizemlju, lamela L-3, ukupne površine 69,94 m².

I.tuženik smatra da ne postoji stvarna nadležnost suda za vođenje ovog postupka, da ne postoji pravni interes tužitelja za pokretanje ove parnice, dakle da tužbeni zahtjev pod točkama 1., 2. i 3. nije u skladu sa odredbom čl. 187. st.1. i 3. ZPP-a, te da tužbeni zahtjev treba odbaciti.

Nije u pravu I.tuženik kada ističe prigovor stvarne nenadležnosti ovog suda za vođenje ovog postupka, niti je ispravno njegovo tumačenje članka 34. b. st.1. t.1. ZPP-a.

Naime, predmetnom odredbom propisano je da trgovački sudovi u parničnom postupku u prvom stupnju sude u sporovima između pravnih osoba, odnosno uvijek kada se spor vodi između pravnih osoba, neovisno o tome radi li se o sporovima u svezi djelatnosti tih pravnih osoba, stoga sud utvrđuje da je ovaj sud nadležan za vođenje ovog postupka.

U odnosu na nepostojanje pravnog interesa tužitelja za vođenje ovog postupka, valja ukazati da nije u pravu I.tuženik kada tvrdi da su nekretnine koje su predmet ovog postupka prodane, te da je prodajom tih nekretnina prestao pravni interes tužitelja za vođenje ovog postupka.

Nakon povlačenja tužbe tužiteljev je tužbeni zahtjev usmjeren na utvrđivanje ništetnosti ovršne isprave, Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama, a koja isprava je bila osnova za prisilnu naplatu tražbine I.tuženika prema II.tuženiku i III.tuženiku i koja je u cijelosti ili djelomično naplaćena prodajom nekretnina tužitelja, kao i na utvrđenje ništetnosti tražbine koja je naplaćena iz sredstava ostvarenih prodajom predmeta zalogu. Naime, u slučaju uspjeha u ovom sporu odnosno utvrđivanjem ništetnosti predmetnog Sporazuma koji zapravo predstavlja Ugovor o zalogu kao i tražbina osiguranih tim zalogom, tužitelj stječe pravo od I.tuženika potraživati naplatu pretrpljene štete radi umanjenja njegove imovine i sprječavanja povećanja iste.

Uvidom u Sporazum o osiguranju zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 07818020006 (list 8-11 spisa) sud je utvrdio da je isti zaključen između I.tuženika kao vjerovnika, II.tuženika kao dužnika, i III.tuženika kao založnog dužnika.

Predmetnim sporazumom je osigurana novčana tražbina ovdje I.tuženika u iznosu od 7.500.000,00 EUR-a, temeljem dvije vlastite mjenice dužnika, ovdje II.tuženika, svaka izdana na mjeničnu svotu od 3.750.000,00 EUR-a, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koja u trenutku sklapanja sporazuma iznosi 15% godišnje, promjenljiva je, i računa se od dospijeca svake pojedine mjenice pa do namirenja.

Dakle temeljem ovog Sporazuma I.tuženik je postao založni vjerovnik nad nekretninama upisanim u z.k. ul. broj. 2096 k.o. Komin, kod tada Općinskog suda u Pločama, i to na nekretninama dužnika Tolj Ploče d.o.o. čest.zem. 4559/163, neplodno ukupne površine 670 m², upisane u z.k. ul. br.2096 k.o. Komin, kod Općinskog suda u Pločama, čest. zem.4559/193, neplodno ukupne površine 901 m², upisane u zk.ul. br.2095 k.o. komin, kod Općinskog suda u Pločama, odnosno predmetne nekretnine je I.tuženik primio u zalog, te je radi osiguranja naplate svih tražbina vjerovnika, založni dužnik, ovdje III.tuženik založio u korist vjerovnika, a vjerovnik primio u zalog nekretninu čest. zem. 4559/192 neplodno-gradilište, ukupne površine 1190 m², upisane u z.k. ul. br.2092 k.o. Komin, kod Općinskog

suda u Pločama, te je I.tuženik, temeljem ovog Sporazuma upisao na svim nekretninama hipoteku pod brojem Z-622/07, što među strankama nije sporno.

Tužitelj u tužbi navodi da je dužnik na predmetnim nekretninama izgradio poslovno-stambenu zgradu od 720 m² s dvorištem od 181 m², koja zgrada je etažirana i za koju je upisana uporabna dozvola, a koje navode I.tuženik nije osporio, a isto proizlazi i iz zk izvataka.

Iz navoda tužbe, a što I.tuženik nije osporio tužitelj je 25. rujna 2009. godine sa II.tuženikom zaključio Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora i to 1/40 suvlasničkog dijela čest. zem. 4559/193 k.o. Komin zk.ul.2095. Komin, s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to poslovnog prostora broj 1, u prizemlju, Lamela broj 3, neto površine 69,94 m², te Ugovor o kupoprodaji stambene jedinice 1/40 suvlasničkog dijela čest. zem. 4559/193 k.o. Komin, s kojim je povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to stana broj 7 na IV katu, lamela broj 3, neto površine 69,94 m², što I.tuženik nije ni osporavao, dakle isto je nesporno među strankama.

Među strankama nije sporno da je I.tuženik kroz ovršni postupak otuđio nekretnine koje su bile predmet kupoprodajnih ugovora sklopljenih između tužitelja i II.tuženika, te da I.tuženik svoju tražbinu koju je imao prema II.tuženiku naplaćuje iz nekretnina tužitelja, što ovdje tužitelju daje aktivnu legitimaciju za vođenje ovog postupka.

Odredbom čl. 322. st.1.Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/05, 41/08, 125/11, 78/15 i 19/18; dalje ZOO), propisano je da je Ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva ništetan.

U odnosu na drugopostavljeni tužbeni zahtjev koji glasi na utvrđenje ništetnim Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 07818020006, koji je solemniziran po javnom bilježniku Anđelku Staniću iz Dubrovnika pod brojem Ov-19507/07 od 01.10.2007. godine, a koji je zaključen između I.tuženika kao vjerovnika, Tolj Ploče d.o.o. kao dužnika i založnog dužnika, te Mile Tolja kao založnog dužnika valja prije svega ukazati na članak 8. predmetnog Sporazuma koji glasi:“u slučaju neispunjenja bilo koje dospjele tražbine utvrđene ovim Sporazumom dužnik ovlašćuje vjerovnika da na temelju sporazuma može neposredno tražiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini dužnika radi naplate cjelokupnog iznosa nepodmirenog duga, sa pripadajućim kamatama, naknadama i drugim troškovima, odmah nakon njegove dospjelosti, protekom rokova utvrđenih ovim Sporazumom.“

Odredbom članka 297. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/12, 22/00, 73/00,114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 90/10; dalje ZOVIDSP), propisano je da je založno pravo ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari (zalogu), koje ovlašćuje svog nositelja (založnog vjerovnika) da određenu tražbinu, ne bude li mu do dospijeca ispunjena, namiri iz vrijednosti te stvari, ma čija ona bila, a njezin svagdašnji vlasnik (založni dužnik) dužan je to trpjeti, dok je odredbom st. 2. istog članka propisano, što je određeno za založno pravo primjenjivat će se na odgovarajući način i na prijenos vlasništva radi osiguranja, kao i na svako drugo osiguravanje namirenja tražbine stvarima ili pravima dužnika ili treće osobe, ako zakonom nije što drugo određeno, a obzirom da utvrđenje iz članka 8. Sporazuma, odnosno predmetne javnobilježničke isprave služi za osiguranje namirenja vjerovnika, ukoliko mu tražbina ne bude plaćena po dospjelosti, to su stoga odredbe ovog članka relevantne za valjanost javnobilježničkog akta i primjenjuju se na odredbe konkretnog ugovora, odnosno Sporazuma.

Odredbom članka 298. ZOVIDSP-a propisano je da založnim pravom može biti opterećena pojedinačno određena pokretna ili nepokretna stvar sposobna za unovčenje, kao i idealni dio takve stvari.

Odredbom članka 305. ZOVIDSP-a propisano je da se založno pravo osniva na određenoj stvari ili pravu kao zalogu na temelju pravnog posla osobe čiji je zalog (dobrovoljno založno pravo), sudske odluke (sudsko založno pravo) ili zakona (zakonsko založno pravo) i na način određen zakonom.

Odredbom članka 307. st. 1. ZOVIDSP-a propisano je da se Ugovorom o davanju u zalog, odnosno ugovorom o hipoteci, obvezuje dužnik ili netko treći (zalagodavac) da će radi osnivanja založnog prava, koje će osigurati određenu vjerovnikovu tražbinu, predati vjerovniku određenu pokretnu stvar u zalog, ili će mu dopustiti da svoje založno pravo upiše u javnu knjigu kao teret određene stvari, ili će mu prenijeti neko pravo radi osiguranja, a ujedno se obvezuje druga strana da će čuvati pokretni zalog i čim njegova tražbina prestane, vratiti ga zalagodavcu, ili će učiniti što je potrebno da bi se izbrisalo založno pravo iz javne knjige, ili će mu natrag prenijeti pravo.

U konkretnom slučaju radi se, dakle o stvarnom pravu koje je regulirano odredbama ZOVIDSP-a, pa su prema stajalištu ovog suda upravo odredbe ovog zakona mjerodavne za ocjenu zakonitosti i valjanosti Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama, odnosno sukladno naprijed citiranim odredbama zabranjeno je ugovarati bilo kakve odnose suprotne odredbama ovog zakona, koje reguliraju institut zalogu.

U naprijed citiranom članku 8. Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama broj 07818020006 određeno je, da u slučaju neispunjenja bilo koje dospjele tražbine utvrđene Sporazumom dužnik ovlašćuje vjerovnika da na temelju ovog Sporazuma može neposredno tražiti prisilnu ovrhu na cjelokupnoj imovini dužnika.

Ova odredba Sporazuma zapravo predstavlja Izjavu o jamstvu, a koji institut je institut obveznog prava, i kao takav ne smije biti sadržan u Ugovoru o zalogu, jer je protivna institutu samog zalogu, koji predstavlja ograničeno stvarno pravo na određenoj stvari, a što u konkretnom slučaju ima za posljedicu da je predmetni Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama koji je predmet ovog postupka protivan institutu zalogu i svrsi zaključenja samog akta, u kojoj je sadržana takva Izjava.

Ovdje valja ukazati da je odredbom članka 307. st. 3. ZOVIDSP-a propisano da su ništetne odredbe ugovora suprotne naravi zalogu i one tražbine koje bi trebale biti osigurane založnim pravom.

Nadalje, odredbama čl. 1. Ovršnog zakona (Narodne novine broj 57/96, 29/99, 42/00, 173/00, 194/03, 151/04, 88/05, 124/05, 67/08: dalje OZ), koji se primjenjuje obzirom na datum sklapanja Sporazuma, propisano da se ovim zakonom uređuje postupak po kojem sudovi i javni bilježnici provode prisilno ostvarenje tražbine na temelju ovršnih i vjerodostojnih isprava (ovršni postupak), te postupak po kojem sudovi i javni bilježnici provode osiguranje tražbina (postupak osiguranja), ako posebnim zakonom nije što drugačije određeno.

Dakle, kako je posebnim zakonom i to ZOVIDSP-om, a na koji zakon upućuju i odredbe OZ-a, kao i odredbe Zakona o javnom bilježništvu (Narodne novine broj 25/93, 16/07, 75/09, 120/16; dalje ZJB), određeno da se tražbina vjerovnika može osigurati na točno određenoj stvari, to se ne može radi osiguranja vjerovnikove tražbine pozvati na opću ovršnu klauzulu, kako to u odgovoru na tužbu i u tijeku postupka tvrdi I.tuženik, jer su odredbe ZOVIDSP-a u odnosu na odredbe Ovršnog zakona *lex specialis*, i isti je poseban zakon kada se radi o uređenju zalogu i svih odnosa koji nastaju iz osiguranja tražbine koja se namiruje iz stvari ili prava dužnika ili treće osobe.

Naime za pravnu valjanost određenih vrsta pravnih poslova nužna je forma javnobilježničkog akta. Temeljna je značajka javnobilježničkih isprava i njihovih otpravaka da oni imaju snagu javnih isprava, ako su prigodom njihova sastavljanja i izdavanja ispunjene bitne zakonske formalnosti. Javnobilježničke isprave mogu imati i svojstvo ovršnih isprava, dakle isprava na temelju kojih se može izravno tražiti sudska ovrha, jednako kao i na temelju sudske nagodbe. Javnobilježnički akt ovršna je isprava ako je u njemu utvrđena određena obveza na činidbu o kojoj se stranke mogu nagoditi te ako sadrži izjavu obvezanika o tome da se na temelju tog akta može, radi ostvarenja dužne činidbe, nakon dospelosti obveze izravno provesti ovrha (*clausula exequendi*).

Nije sporno kako to tvrdi i I.tuženik da predmetni Sporazum sadrži *clausulu exequendi*, no međutim, sukladno naprijed navedenim odredbama ZOVIDSP-a koji zakon je *lex specialis* u odnosu na Ovršni zakon, ista je trebala sadržavati i izjavu da založni dužnik ili dužnik ovlašćuju vjerovnika da radi ispunjenja dužne činidbe nakon dspijećā obveze neposredno može provesti ovrhu na točno određenom predmetu zaloga ali ne i na njegovoj cjelokupnoj imovini, što cijeli sporazum čini ništetnim, kao što su ništetne i sve tražbine koje su osigurane tim zalogom (čl. 307. st. 3. ZOVIDSP-a).

Uzimajući u obzir naprijed navedeno sud zaključuje da je su tužbeni zahtjevi pod točkom 2. i 3. tužbe u cijelosti osnovani, stoga je odlučeno kao u točki I. 2. i I. 3. izreke presude.

Tužitelj je u tužbi pod točkom 1. postavio tužbeni zahtjev na utvrđenje da javnobilježnička isprava odnosno Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama broj 07818020006, koji je solemniziran po javnom bilježniku Anđelku Staniću iz Dubrovnika pod brojem Ov-19507/07 od 01.10.2007. godine nema svojstvo javne isprave.

Odredbe članka 59. ZJB-a, uređuje uvjete potvrđivanja, solemnizacije, privatnih isprava što u naravi jest i predmetni Sporazum.

Stavkom 1. navedenog članka propisano je da ako nisu u pitanju pravni poslovi iz članka 53. ovog Zakona, sudionici u pravnom poslu, svi ili neki od njih, mogu isprave o pravnom poslu potvrditi kod javnog bilježnika.

Za zasnivanje osiguranja tražbine uređene Zakonom dovoljno je da privatnu ispravu potvrdi obveznik, ali ako je isprava sastavljena po propisima iz čl. 54. ZJB-a ista ima snagu ovršnog javnobilježničkog akta.

Odredbom stavka 2., navedenog članka propisano je da će javni bilježnik privatnu ispravu ispitati u skladu sa odredbama članka 34., 57. i 58. ovog Zakona, te ako za to ne nađe zapreku potvrdit će je.

Odredbom članka 58. ZJB-u propisano je, 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, a ako oni ipak ostanu kod tih izjava, unijet će ih u javnobilježnički akt, ili će u tom aktu posebno napomenuti da je stranke upozorio na posljedice takvih izjava.

Nije sporno da predmetni Sporazum predstavlja privatnu ispravu koja u svom sadržaju ima izjavu iz članka 54. ZJB-u, ali je isti prema ocjeni ovog suda suprotan prisilnim odredbama ZOVIDSP-a stoga je javni bilježnik prije potvrđivanja predmetnog Sporazuma bio

dužan upozoriti stranke na činjenicu da je sadržaj navedene isprave suprotan naprijed navedenim odredbama ZOVIDSP-a, te da bi stoga mogao dati povoda sporovima, i dati im odgovarajuću poduku, i to da je odredba čl. 8. Sporazuma o osiguranju zasnivanje založnog prava na nekretninama sporna, jer je u istoj u biti sadržano jamstvo, i da izraz „cjelokupna imovina“ ne može biti dio ugovora o zalogu, jer je zalog stvarno pravo na točno određenoj stvari, a obzirom da je taj pojam neodređen i može se odnositi na bilo koji predmet podoban za ovrhu, i ne samo onaj koji je dan u zalog od strane založnog dužnika, a sve za ispunjenje njegove tražbine, pa u slučaju da su stranke i nakon takvog upozorenja i dalje ostale kod takve izjave, javni bilježnik je ispravu smio potvrditi, ali uz naznaku napomene da su stranke na to posebno upozorene, kao i na posljedice.

Uvidom u Potvrdu predmetnog Sporazuma (list 12 spisa), vidljivo je da javni bilježnik Anđelko Stanić nije postupio na način propisan člankom 59. st.2. ZJB-a.

Odredbom članka 70. ZJB-u, propisane su posljedice povrede pravila pri sastavljanju javnobilježničkog akta. Iz navedene zakonske odredbe proizlazi da javnobilježnički akt pri čijem sastavljanju nisu poštovani zahtjevi iz odredaba čl. 59., 60. st. 1., 61. st.1, 62. st.1., 63. st.1. glede poznavanja službenog jezika, čl. 64. do 68. i čl. 69. st.3. t.5., 6. i 7, ovog Zakona nema snagu javne isprave.

Obzirom da javni bilježnik Anđelko Stanić nije postupio sukladno odredbi čl. 59. ZJB-a odnosno nije upozorio stranke na činjenicu da je sadržaj Sporazuma suprotan prisilnim propisima ZOVIDSP-a stoga predmetna isprava radi nepostojanja uvjeta za potvrđivanje nema svojstvo javne isprave, i kao takva nije mogla niti može biti podobna za prisilnu naplatu tražbine vjerovnika, prema dužniku i založnom dužniku, stoga su zaključuje da je i prvopostavljeni tužbeni zahtjev u cijelosti osnovan, stoga je odlučeno kao u točki I. 1. izreke ove presude.

Odluku o parničnom trošku sud je donio sukladno čl. 154. st. 1., čl. 155. st. 1. i 2. i čl. 164. ZPP-a prema vrijednosti predmeta spora te sukladno važećoj Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika («Narodne Novine», broj 142/12; dalje: Tarifa).

Tužitelju je priznat parnični trošak u iznosu od 14.860,00 kn, a odnosi se na:

1. sastav tužbe od 19. prosinca 2018. u iznosu od 2.500,00 kn,
2. sastav podneska od 5. rujna 2019. u iznosu od 2.500,00 kn,
3. pristup na ročište 12. studenog 2019. u iznosu od 1.250,00 kn,
4. sastav podneska od 3. veljače 2020. u iznosu od 2.500,00 kn,
5. pristup na ročište 6. veljače 2020. u iznosu od 1.250,00 kn,
6. PDV od 1.-5. u iznosu od 2.500,00 kn,
7. pristojba na presudu u iznosu od 2.360,00 kn,

te je riješeno kao u točki II. izreke presude.

Tužitelju nije priznat dio parničnih troškova u iznosu od 3.125,00 kn (uključen PDV) i to za pristup na ročišta pod točkom 3. i 5. Naime, nije mu priznat navedeni trošak prema Tbr 9/1 OT kao što je to tražio tužitelj, već mu je priznat trošak sukladno Tbr 9/2 OT jer se na istim ročištima nije posebno raspravljalo niti su se izvodili dokazi, te je riješeno kao u točki III. izreke presude.

U Zagrebu, 19. ožujka 2020. godine

S U D A C
Ljiljana Tomić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU: Protiv ove presude može se podnijeti žalba u roku od 8 dana računajući od primitka pisanog otpravka, na Visoki trgovački sud RH u Zagrebu, a putem ovog suda. Žalba se podnosi u 3 primjerka.

DNA:

1. TETIMA d.o.o., Zagreb, Stubička 75
2. Raiffeisenbank Austria d.d., Zagreb, Magazinska cesta 69

Broj zapisa: **17895-0df7d**

Kontrolni broj: **07f04-a158c-6f902**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=LJILJANA TOMIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.