



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA
Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
P R E S U D A I R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba, u ime Republike Hrvatske, po sucu Goranki Boljkovac, u pravnoj stvari tužitelja PHOENIX CAPITIS d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 80769884323, kojeg zastupa punomoćnica Danijela Dasović, odvjetnica u Zagrebu, Martićeva 67/2, protiv tuženika PRIGORKA d.d. u stečaju, Sesvete, Lj. Posavskog 3, OIB 44010339796, kojeg zastupaju punomoćnici odvjetnici u Odvjetničkom društvu Šebetić i partneri, iz Zagreba, Đorđićeva 6, radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave, nakon glavne i javne rasprave zaključene dana 2. svibnja 2018., u prisutnosti punomoćnica stranaka i zakonskog zastupnika tužitelja, na ročištu za objavu presude od 15. lipnja 2018.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da je tužitelj PHOENIX CAPITIS d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 80769884323, vlasnik u 2/5 dijela, odnosno 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo, k.č.br. 7247/5 koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine - zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade i to kako slijedi:

-165,81/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 14, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 228 III. kat poslovne zgrade D2 površine 220,86 m²

-114,14/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 28, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao ured br. 1-12 III. kat poslovne zgrade površine 152,04 m² i povezano s vlasništvom parkirališta površine 4518,00 m² na situaciji označeno kao "Sektor 3"

-316,22/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 179, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 214 II. kat D1 površine 421,20 m²

-65,61/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 235, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 210 I. kat D4 površine 87,39 m²

-180,99/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 237, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 215 II. kat D1 površine 241,08 m²

-127,05/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 238, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 216 II. kat D1 površine 169,23 m²

-69,07/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 239, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 217 II. kat D1 i D2 površine 92,00 m²

-85,89/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 240, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 218 II. kat D1 i D2 površine 114,40 m²

-67,27/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 241, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 219, II. kat D2, površine 89,61 m²

-151,46/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 242, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 220 II. kat D2 površine 201,74 m²

-72,03/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 243, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 221 II. kat D2 površine 95,95 m²

-106,91/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 244, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 222 II. kat D3 površine 142,40 m²

-66,07/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 245, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 223 II. kat D3 površine 88,00 m²

-70,03/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 246, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 224 II. kat D3 površine 93,28 m²

-141,44/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 247, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 225 II. kat D3 površine 188,40 m²

-170,81/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 248, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 226 II. kat D3 površine 227,52 m²

-122,02/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 249, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 227 II. kat D3 površine 162,53 m²

te je slijedom toga tuženik dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva tužitelja u zemljišnoj knjizi.

II. Nalaže se tuženiku PRIGORKA d.d. u stečaju, Sesvete, Lj. Posavskog 3, OIB 44010339796, da u roku od 15 dana tužitelju PHOENIX CAPITIS d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 80769884323, izda valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva na 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnina navedenih u točki 1. izreke presude bez odgode i daljnje suglasnosti na ime i za korist tužitelja PHOENIX CAPITIS d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 80769884323, a koju tabularnu ispravu će u protivnom zamijeniti ova presuda.

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je tužba povučena djelomično u dijelu kojim tužitelj traži da sud utvrdi da je isti vlasnik u 2/5 dijela, odnosno 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo, k.č.br. 7247/5 koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine - zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, i to nekretnina:

- 13.24/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 220, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal 191, I. kat D4, površine 17,63 m²,
- 17.48/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 223, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal 195, I. kat D4, površine 23,29 m²,
- 114.15/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 250, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine opisane kao ured broj 1-12, II. kat poslovne zgrade površine 152,05 m² povezano sa vlasništvom parkirališta površine 3545,00 m² na situaciji označene kao "Sektor 2",

te da mu tuženik za opisane nekretnine izda valjanu tabularnu ispravu.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 9.500,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućima od 15. lipnja 2018. do isplate po stopi određenoj uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, u roku od 8 dana, dok se odbija zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka u iznosu od 20.500,00 kn.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007. tužitelju od strane stečajnog suda nesporno priznato izlučno pravo na 2/5 ili 40% suvlasničkog dijela posebnih dijelova nekretnine upisane u podul. br. 14., podul. br. 28., podul. br. 179., podul. br. 220., podul. br. 223., podul. br. 235., podul. br. 237., podul. br. 238., podul. br. 239., podul. br. 240., podul. br. 241., podul. br. 242., podul. br. 243., podul. br. 244., podul. br. 245., podul. br. 246., podul. br. 247., podul. br. 248., podul. br. 249., podul. br. 250., koji posebni dijelovi su upisani na k.č.br. 7247/5, zk. ul. 817 k.o. Sesvete Novo i neodvojivo su povezani temeljem odredaba čl. 68. i 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, dalje u tekstu: ZV-a) s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima nekretnine – zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, a koji posebni dijelovi u naravi predstavljaju poslovne prostore – lokale koje tužitelj opisuje u tužbi. Tužitelj navodi da, iako je isti nesporni vanknjižni suvlasnik na 2/5 ili 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih na k.č.br. 7247/5, zk. ul. 817 k.o. Sesvete Novo, a što je potvrđeno stečajnim rješenjem posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007., kojim se utvrđuju tražbine u stečaju te razlučni i izlučni vjerovnici, na tužiteljev zahtjev od 14. travnja 2011. upućen stečajnoj upraviteljici tuženika Branki Malbašić, radi izdavanja tabularne izjave kojom bi tužitelj svoje pravo suvlasništva uredno uknjižio u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama, stečajna upraviteljica je tabularnu izjavu neosnovano odbila izdati, iako je izlučno

pravo prethodno utvrđeno sudskim rješenjem. Tužitelj navodi da je na pojedinim posebnim dijelovima nekretnine upisane u podl.ul. 220., 223. i 250. u zemljišnim knjigama stavljena zabilježba Z-1313/11 rješenja o prodaji predmetnih nekretnina u stečajnom postupku Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 22. ožujka 2011., kao da se radi o isključivom vlasništvu stečajnog dužnika PRIGORKE d.d. u stečaju, što nije istina i o čemu tužitelj nije obaviješten.

Slijedom navedenog, tužitelj predlaže da sud donese presudu kojom se utvrđuje da je tužitelj suvlasnik u 2/5 dijela ili 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih u podul. br. 14., podul. br. 28., podul. br. 179., podul. br. 220., podul. br. 223., podul. br. 235., podul. br. 237., podul. br. 238., podul. br. 239., podul. br. 240., podul. br. 241., podul. br. 242., podul. br. 243., podul. br. 244., podul. br. 245., podul. br. 246., podul. br. 247., podul. br. 248., podul. br. 249., podul. br. 250., koji posebni dijelovi su upisani na k.č.br. 7247/5, zk. ul. 817 k.o. Sesvete Novo i neodvojivo su povezani s odgovarajućim suvlasničkim dijelovima nekretnine – zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, a koje suvlasništvo posebnih dijelova nekretnine je potvrđeno stečajnim rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007.. Ujedno tužitelj tužbenim zahtjevom predlaže da sud naloži tuženiku da u roku od 15 dana izda tužitelju valjanu tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava suvlasništva na 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnine navedenih u točki 1. tužbenog zahtjeva, bez odgode ili daljnje suglasnosti, na ime i za korist tužitelja, a koju tabularnu izjavu će u protivnom zamijeniti presuda suda.

U odgovoru na tužbu tuženik navodi da se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti. Tuženik ističe da rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007. ne može biti pravni osnov za stjecanje prava vlasništva, a kako to traži tužitelj svojim tužbenim zahtjevom. Osim toga, tuženik ističe da je Sporazumom radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava od 4. svibnja 1998. uknjiženo pravo zalogu na većem dijelu predmetnih nekretnina tuženika u korist Glumina banke d.d., koja je pokrenula i provodi postupak ovrhe radi naplate novčane tražbine namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom (zabilježba ovrhe na nekretninama izvršena temeljem rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br. Ovrn-239/04 od 15. ožujka 2004. Isto tako, tuženik ističe da je na predmetnim nekretninama tuženika uknjiženo i prisilno založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u korist Stjepana Njegača temeljem rješenja Općinskog suda u Sesvetama posl.br. Ovrn-1707/05 od 1. srpnja 2005.

Podneskom od 30. kolovoza 2011. tužitelj je istaknuo da su navodi iz odgovora na tužbu paušalni i životno nelogični. Tužitelj ističe da isti niti ne tvrdi da je rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007. pravna osnova za stjecanje prava vlasništva, već da je nesporno da je tužitelj vlasnik u 2/5 odnosno 40% suvlasničkog dijela posebnih dijelova nekretnina navedenih u tužbi, jer je to u rješenju potvrdila stečajna sutkinja temeljem rezultata ispitnog ročišta, a nitko od vjerovnika nije imao primjedbi na konkretno pravo i priznate tražbine. Tužitelj navodi da je rješenjem od 19. prosinca 2007. tužitelju nesporno priznato izlučno pravo na nekretninama koje su predmet ovog postupka, jer je tužitelj stekao suvlasništvo temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju sklopljenim između Prigorke d.d. i Phoenix Capitis d.d. dana 1. travnja 2003. (u daljnjem tekstu: Ugovor). Tužitelj ističe da je suvlasnički udio stekao temeljem Ugovora na 2/5 odnosno 40% suvlasničkog dijela posebnih dijelova nekretnine navedenih u tužbi, a ne

temeljem rješenja kako to tumači tuženik. Tužitelj navodi da niti Ugovor niti rješenje od 19. prosinca 2007. sukladno čl. 54. i 55. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 52/08, 126/10, u daljnjem tekstu: ZZZK) nisu isprave podobne za upis prava vlasništva, tužitelj nije imao drugog izbora nego podnijeti predmetnu tužbu kako bi temeljem presude ishodio ispravu podobnu za upis prava vlasništva na predmetnim nekretninama. Tužitelj nadalje navodi da ne osporava da su većim dijelom nekretnine koje su predmet ove parnice opterećene založnim pravima u korist Glumina banke d.d. i Stjepana Njegača, ali da je to sasvim irelevantno za ovaj spor. Tužitelj ističe da je notorna činjenica da izlučno pravo nije predmet stečajnog postupka, već u tom postupku izlučni vjerovnici samo traže predaju stvari ili prava koje nije predmet stečajne mase. Prema tome, razlučni vjerovnici imaju se pravo namiriti sukladno relevantnim zakonskim propisima do iznosa koji je osiguran založnim pravom, a da preostali iznos pripada tužitelju kao suvlasniku predmetnih nekretnina. Slijedom navedenog, tužitelj ustraje kod tužbenog zahtjeva u cijelosti.

Na ročištu od 14. rujna 2011. tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti te je istaknuo da je tužitelj stekao suvlasnički dio temeljem Ugovora od 1. travnja 2003., a u odnosu na tuženikove navode da tužitelj nije dokazao da je ispunio svoju obvezu iz tog Ugovora, tužitelj je istaknuo da je u stečajnom predmetu ovog suda posl.br. St-149/06 prijavio svoje potraživanje kao stečajni vjerovnik, a koje potraživanje se temelji na radovima koje je tužitelj izvršio temeljem predmetnog Ugovora, a riječ je o građevinskim radovima. Dakle, tužitelj ističe da je izvršio svoju obvezu iz Ugovora od 1. travnja 2003. Tuženik je ostao kod odgovora na tužbu u cijelosti te je istaknuo da izlučno pravo ne može biti predmet ispitivanja u stečajnom postupku, pa da niti stečajni upravitelj, niti stečajni sudac u stečajnom postupku ne priznaju ili osporavaju ili nečije izlučno pravo, već da se izlučni vjerovnici rješenjem o otvaranju stečajnog postupka pozivaju da obavijeste stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava te da označe predmet na koji se odnosi njihovo izlučno pravo, a potom je stečajni upravitelj dužan sačiniti posebnu tablicu izlučnih prava. Tuženik ističe da stoga rješenje ovog suda posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007. ne može biti osnova za priznanje izlučnog prava, a da tužitelj tek u podnesku od 30. kolovoza 2011. dostavlja Ugovor o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju, koji bi eventualno mogao biti osnovom stjecanja prava vlasništva tužitelja, ali tuženik ističe da je riječ o dvostranoobveznom pravnom poslu i da je tim Ugovorom tužitelj preuzeo određene obveze, pa da bi tek ispunjenjem takvih obveza tužitelj kao protučinidbu mogao steći pravo vlasništva, ali da to tužitelj ničim ne dokazuje niti obrazlaže. Nadalje, tuženik je istaknuo da tužitelj tužbom u ovom predmetu traži utvrđenje prava vlasništva te izdavanje tabularne isprave, dakle, da u ovoj parnici ima status izlučnog vjerovnika, ali da je tužitelj istovremeno prijavio svoje potraživanje iz Ugovora od 1. travnja 2003. kao stečajni vjerovnik, koje potraživanje mu je osporeno od strane stečajnog upravitelja i tužitelj je upućen na pokretanje parnice radi utvrđivanja osporene tražbine, koji postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem P-223/08. Dakle, tuženik ističe da se tužitelj pokušava dvostruko namiriti te ukazuje da izlučni vjerovnici nisu stečajni vjerovnici.

Podneskom od 9. studenog 2011. tužitelj je istaknuo da je osnova stjecanja prava vlasništva na nekretnini k.č.br. 264/28, lokali u 40% vlasništva, Ugovor o 1. travnja 2003., sklopljen između tužitelja i tuženika, te da je u čl. 4. tog Ugovora navedeno da ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je stanje završenosti objekta 60% te je potrebno daljnjim investiranjem uložiti još 40% sredstava da bi prostor bio pogodan za trgovačku namjenu, a čl.

5. Ugovora određeno je da tužitelj ulaganjem sredstava i uređenjem prostora stječe 40% udjela – vlasničkih prava na utuženim poslovnim prostorima. Dakle, tužitelj ističe da je Ugovorom od 1. travnja 2003. stekao suvlasništvo nad poslovnim prostorima u TC Millennium u Sesvetama ulaganjem sredstava i uređenjem prostora, temeljem čl. 4. tog Ugovora. Dakle, tužitelj ističe da je stekao vlasništvo temeljem ulaganja sredstava što dokazuje notorna činjenica da se Trgovački centar Millennium kontinuirano komercijalno iskorištava već nekoliko godina, pri čemu sredstava za dovršenje objekta nije dao tuženik, već da dokumentacija koju tužitelj dostavlja u spis dokazuje da su predmetna ulaganja zaista izvršena od strane tužitelja u okviru ispunjenja Ugovora. Tužitelj navodi da su ulaganja izvršena u razdoblju od 2003. do 2006. godine te ukupno iznose 20.286.294,00 kn i time je tužitelj stekao suvlasništvo nad predmetnim poslovnim prostorom, sve sukladno Ugovoru. Tužitelj nadalje navodi da je predmetnu tražbinu prijavio i kao izlučno pravo i kao stečajni vjerovnik isključivo iz razloga pravne nesigurnosti. Naime, tužitelj ističe da sukladno Stečajnom zakonu izlučni vjerovnici, ako mogu izlučiti stvar koja je njihovo vlasništvo iz imovine dužnika, nisu stečajni vjerovnici. Argumentum a contrario, ukoliko isti ne mogu izlučiti predmetu stvar, mogu istu potraživati kao stečajni vjerovnici. Dakle, tužitelj navodi da je izvršio ulaganja u iznosu od 20.286.294,00 kn i time stekao suvlasništvo predmetnih nekretnina, ali da tužitelj nije u poziciji kalkulirati hoće li uspjeti sa zahtjevom usmjerenim na utvrđenje vlasništva i predaju nekretnina. Tužitelj navodi da je pokrenuo parnicu u prekluzivnom zakonskom roku nakon što mu je osporena tražbina na ime predmetnog ulaganja, koju tražbinu je prijavio kao stečajni vjerovnik, a da izlučni vjerovnik nije vezan rokom u kojem će pokrenuti parnicu u slučaju da bude odbijen sa zahtjevom za predaju nekretnina. Tužitelj navodi da ne ide za dvostrukim namirenjem, već da će usvajanjem tužbe i tužbenog zahtjeva u jednoj parnici, tužitelj povući tužbu u drugoj parnici.

Na ročištu od 16. studenog 2011. tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti, dok je tuženik ostao kod odgovora na tužbu u cijelosti. Sud je rješenjem posl.br. P-3706/11 od 16. studenog 2011. odredio prekid ovog parničnog postupka do pravomoćnog okončanja parničnog postupka Trgovačkog suda u Bjelovaru broj P-223/08.

Podneskom od 10. ožujka 2016. tužitelj je izvijestio sud da je parnični postupak koji se vodio kod Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem P-461/11 (raniji posl.br. P-223/08) pravomoćno okončan presudom Trgovačkog suda u Bjelovaru broj P-461/11 od 29. prosinca 2011. Stoga je tužitelj predložio nastavak ovog parničnog postupka.

Rješenjem ovog suda posl.br. P-3706/11 od 14. travnja 2016. sud je odredio nastavak ovog parničnog postupka, a nakon čega je ovaj spis dobio novi poslovni broj P-1551/16.

Podneskom od 21. rujna 2016. tužitelj je u bitnome istaknuo da je stekao pravo vlasništva, odnosno suvlasništva predmetnih nekretnina sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima temeljem Ugovora od 1. travnja 2003., kojim Ugovorom se tužitelj o svom trošku obvezao izraditi potrebnu dokumentaciju te urediti poslovne prostore za trgovačku namjenu, te su u čl. 5. Ugovora stranke utvrdile da tužitelj ulaganjem sredstava i uređenjem prostora stječe 40% udjela – vlasničkih prava na prostorima iz čl. 1. Ugovora. Tužitelj navodi da su stranke utvrdile i pravo tuženika da pronade odgovarajuće kupce za navedene prostore, sve uz suglasnost tužitelja, za koji slučaj su čl. 10. i 11. Ugovora ugovorile način podjele kupoprodajne cijene sukladno suvlasničkim omjerima, i to 60% tuženiku te 40% tužitelju. Isto tako, tužitelj ističe da je tim Ugovorom tuženik ujedno

iznajmio tužitelju svoj suvlasnički dio na rok od 20 godina za ugovorenu cijenu, te je tuženik predao tužitelju poslovni prostor o čemu je sačinjen Zapisnik o primopredaji od 1. travnja 2003. Tužitelj navodi da su stranke 24. travnja 2003. zaključile Aneks Ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju do 1. travnja 2003., te da je iz tog Aneksa razvidno da je tuženik izradio troškovnik uređenja poslovnih prostora, a sa kojim se tužitelj suglasio, kao i da se radi o velikom ulaganju koje je potrebno regulirati aneksom, sve iz razloga što tužitelj ulaže svoja sredstva u skladu sa svojim poslovnim interesima. Tužitelj ukazuje da su čl. 3. Aneksa stranke suglasno utvrdile da će se sredstva koja tužitelj ulaže za uređenje interijera i razvoj svog poslovnog projekta smatrati isključivom imovinom tužitelja nad kojom tuženik ne polaže nikakva prava.

Tužitelj nadalje navodi da su stranke dana 8. kolovoza 2006. zaključile Dodatak ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003., kojim Dodatkom su stranke utvrdile stanje uređenosti poslovnih prostora, visinu ulaganja, kao i činjenicu da je s danom 31. srpnja 2006. tužitelj u cijelosti izvršio svoju obvezu uređenja poslovnih prostora. Tužitelj navodi da je čl. 114. ZV-a propisano da se vlasništvo može steći na temelju pravnog posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavki koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugog tijela na temelju kojega se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj kome se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavki. Tužitelj navodi da je odredbom čl. 156. ZV-a propisano da se dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom ili ulaganjem u njih, ne može steći vlasništvo ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradađene nekretnine. Tužitelj ističe da je stjecanje prava vlasništva na navedeni način iznimka od pravila da se dogradnjom, nadogradnjom, preuređenjem ili ulaganjem u tuđu nekretninu ne može steći pravo vlasništva, a koje se može steći pod određenim zakonom predviđenim pretpostavkama. Dakle, tužitelj navodi da ukoliko je zakonom predviđena pretpostavka ispunjenja, a što predstavlja određenje vlasnika nekretnine da graditelj može steći pravo vlasništva ili suvlasništva, to dolazi do stjecanja prava vlasništva na temelju zakona. Tužitelj ističe da je iz dostavljene dokumentacije razvidno kako je vlasnik odredio i priznao tužitelju pravo vlasništva, a obzirom na uređenje i sredstva uložena u isto. Tužitelj navodi da je iz Ugovora i njegovih dodataka nesporno da je između stranaka postignut sporazum o stjecanju suvlasništva tužitelja izvršenim ulaganjima u nekretninu tuženika, s kojom činjenicom se tuženik jasno i decidirano suglasio. Tužitelj navodi da se prema odredbama Zakona o zemljišnim knjigama suvlasništvu upisuje u razlomku, a ne u postocima, pa da tužitelj tužbom traži suvlasništvu 2/5 dijela predmetnih nekretnina, a što odgovara 40% suvlasničkog dijela kojeg su stranke ugovorile. Slijedom navedenog, tužitelj ustraje kod tužbenog zahtjeva u cijelosti.

Tuženik je podneskom od 9. studenog 2016. naveo da se protivi preinaci tužbenog zahtjeva koju je tužitelj izvršio podneskom od 21. rujna 2016. Naime, tuženik ističe da je tužitelj tužbom od 22. travnja 2011. tražio da se utvrdi suvlasnikom nekretnina navedenih u petitu tužbe u 2/5 dijela ili 40% temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-149/16, a da preinakom tužbenog zahtjeva tužitelj ustraje na utvrđenju suvlasništva u 2/5 dijela predmetnih nekretnina, ali sada temeljem Ugovora i Aneksa koji su sklopljeni prije otvaranje stečajnog postupka nad tuženikom. Tuženik ujedno navodi da je tijekom stečajnog postupka

na javnoj dražbi prodao lokale upisane u podul. br. 220., podul. br. 223. i podul. br. 250., pa da tužitelj ne može tražiti priznanje prava suvlasništva na tim nekretninama.

Na ročištu od 31. siječnja 2017. tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva, time da je povukao tužbu specificiranu podneskom od 21. rujna 2016. u odnosu na nekretnine upisane u podul. br. 220., podul. br. 223. i podul. br. 250., a tuženik je istaknuo da se ne protivi djelomičnom povlačenju tužbe, time da se protivi sniženom tužbenom zahtjevu. Tužitelj je ujedno predao u spis obračun izvedenih radova.

Na ročištu od 3. svibnja 2017. tužitelj je ostao kod tužbe i sniženog tužbenog zahtjeva u cijelosti, dok je tuženik ostao kod odgovora na tužbu u cijelosti. Tuženik je istaknuo da dokumentacija o izvedenim radovima koju je tužitelj predao u spis na ročištu od 31. siječnja 2017. ne predstavlja valjanju građevinsku, tj. knjigovodstvenu dokumentaciju koja bi doista dokazivala da je tužitelj izveo radove u milijunskim iznosima koji se navode na pojedinim obračunima, jer da je riječ o obračunima koji su potpisivali tužitelj i Prigorka d.d. bez ikakve popratne dokumentacije o stvarno izvedenim radovima i bez ikakve ovjere od strane nadzornog organa. Tužitelj je istaknuo da su točkom IV. izreke rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007. utvrđeni izlučni vjerovnici i imovina na kojoj postoji izlučno pravo, te je pod točkom IV.3. kao izlučni vjerovnik naveden tužitelj Phoenix Capitis d.o.o. i imovina na kojoj postoji njegovo izlučno pravo, a riječ je o imovinu obuhvaćenoj tužbom u ovoj parnici, pa da je stoga evidentno da stečajnoj upraviteljici tuženika nije bilo sporno da postoji izlučno pravo tužitelja na predmetnim nekretninama.

Podneskom od 28. lipnja 2017. tužitelj je istaknuo da je prijedlog za pokretanje stečajnog postupka nad tuženikom podnesen Trgovačkom sudu u Zagrebu 18. svibnja 2006., a da su po Stečajnom zakonu koji je bio na snazi u trenutku podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka izlučna prava bila predmet ispitivanja, pa je tako o izlučnom pravu tužitelja odlučeno u točki IV.3. izreke rješenja ovog suda posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007., gdje je utvrđena imovina na kojoj postoji izlučno pravo u iznosu tražbine od 20.286.294,00 kn, a sve temeljem tada važećeg čl. 174. Stečajnog zakona.

Na ročištu od 20. rujna 2017. tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva, dok je tuženik ostao kod odgovora na tužbu.

Na ročištu od 12. prosinca 2017., održanim u odsutnosti uredno pozvanog tuženika, tužitelj je ostao kod tužbe i sniženog tužbenog zahtjeva.

Podneskom od 31. siječnja 2018. tuženik je istaknuo da je tužitelj svojim podneskom od 31. siječnja 2018. dostavio u spis plan posebnih dijelova nekretnine (etažiranje), dok je sud pozvao tužitelja na dostavu parcelacijskog elaborata, te tuženik pojašnjava da ta dva dokumenta nisu istovjetni dokumenti, jer da je parcelacijski elaborat dokument koji izrađuje ovlašteni geodeta i svrha mu je provođenje promjena na zemljištu (parcelacija ili spajanje) u katastru, odnosno zemljišnoj knjizi, dok je plan posebnih dijelova nekretnine (etažiranje) postupak kojim se uspostavlja etažno vlasništvo, tj. vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine. Podneskom od 2. veljače 2018. tuženik je istaknuo da je presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-6750/14 od 20. studenog 2017. potvrđena presuda Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-5391/08 od 24. srpnja 2014. u točkama I., II., III. i V. izreke, a kojom presudom je utvrđeno da je bez pravnog učinka prema stečajnoj masi

Ugovor o prijenosu poslovnih udjela u visini od 99,976% u društvu Phoenix Capitis d.o.o., sklopljen između Prigorke d.d. i Vlade Kolaka, dakle, da vlasnik poslovnog udjela u društvu Phoenix Capitis d.o.o. ostaje tuženik. Stoga tuženik ističe da tužitelj nema pravni interes tužiti samog sebe za priznanje prava vlasništva, pa da će obavijestiti sud o daljnjim dispozicijama u ovom predmetu.

Podneskom od 5. veljače 2018. tužitelj je istaknuo da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-149/06, na stranici 9, u glavi 4 Izlučni vjerovnici, pod točkom 3. utvrđeno da postoji imovina na kojoj postoji izlučno pravo tužitelja u iznosu od 20.286.294,00 kn u k.o. Sesvete, k.č.br. 264/28, lokali u 40% vlasništva, uz taksativno navođenje pojedinih lokala s pripadajućim površinama. Tužitelj navodi da je 14. travnja 2011. uputio stečajnoj upraviteljici Branki Malbašić zahtjev za izdavanje tabularne isprave, jer se na temelju samog rješenja tužitelj nije mogao u zemljišnim knjigama upisati kao vlasnik u 40% dijela na predmetnim nekretninama, ali da je stečajna upraviteljica odbila izdati tabularnu ispravu podobnu za upis, pa je tužitelj podnio tužbu u ovom predmetu.

Na ročištu od 9. veljače 2018. tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti, dok je tuženik ostao kod odgovora na tužbu u cijelosti.

Na ročištu od 20. ožujka 2018. tužitelj je naveo da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 19. prosinca 2007. broj St-149/06 tužitelju priznato izlučno pravo na predmetnim nekretninama koje su predmet tužbenog zahtjeva, i da je to pravo još je i danas upisano u tablicama stečajnog upravitelja u St-149/06. Nadalje ističe da je stečajni upravitelj u tom postupku primijenio zakon koji je tada bio na snazi, a to je Stečajni zakon (Narodne novine broj 44/96, 29/99, 123/03) te je primijenio odredbu čl. 174. Stečajnog zakona. Navodi da je 14. travnja 2011. tužitelj uputio zahtjev stečajnoj upraviteljici za izdavanje tabularne izjave na koji zahtjev stečajna upraviteljica nikada nije odgovorila pa da je nakon toga, da bi ostvario svoje pravo upisa vlasništva u zemljišne knjige, tužitelj ustao predmetnom tužbom, dok je u odgovoru na tužbu stečajna upraviteljica istakla jedino tvrdnju da navedeno rješenje nikako ne može biti pravni osnov za stjecanje prava vlasništva, a kako to traži tužitelj u postavljenom tužbenom zahtjevu. Tužitelj ističe da svoju tvrdnju stečajna upraviteljica nije ni na koji način pojasnila, a da je navedena tvrdnja u potpunosti u suprotnosti sa njezinim priznanjem izlučnog prava koje je priznato temeljem tada važećeg zakona, a temeljem kojeg su se ispitivale i tražbine izlučnih vjerovnika. Tužitelj ponovno ponavlja da navedena tražbina nikada nije osporena, niti brisana iz stečajnih tablica, niti su one u pogledu izlučnog vjerovnika mijenjane do danas. Tužitelj nadalje navodi da je tuženik imao na raspolaganju dokumentaciju koja se uglavnom bazira na Ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju u kojem je u čl. 1. navedeno da se specifikacija objekta vrši prema parcelacijskom elaboratu i specifikaciji u prilogu. Navedenim Ugovorom izvršen je i prijenos posjeda točno određenih lokala na kojima je ugovoreno suvlasništvo u omjeru 40% tužitelju, a 60% tuženiku. Tužitelj ističe da spisu također prileži i zapisnik o primopredaji poslovnih prostora prema Ugovoru od 1. travnja 2003., gdje se točno navodi površina poslovnih prostora te zatečeno stanje navedenih prostora, a također i koje se radnje još trebaju obaviti da bi se prostor mogao dovesti u svrhu da se u njemu obavlja trgovinska djelatnost. Tužitelj ističe da je nakon toga 24. travnja 2003. zaključen Aneks ugovoru o poslovnoj suradnji te 8. kolovoza 2006. i Dodatak ugovoru o poslovnoj suradnji. Ističe da je u tijeku ovog postupka tužitelj također u spis dostavio i specifikacije radova, obračun izvedenih radova, a na što se sve poziva tužitelj u ovom postupku, a što je već bilo priloženo uz zahtjev za priznanje izlučnog prava stečajnoj

upraviteljici. Tužitelj posebno ističe da je nadasve najznačajniji Ugovor o najmu koji su tužitelj i tuženik zaključili 12. prosinca 2006., dakle, odmah nakon otvaranja stečajnog postupka, u kojem tuženik priznaje ukupan odnos tužitelja sa Prigorkom d.d. prije otvaranja stečaja. Tužitelj navodi da je tim Ugovorom preuzet dugogodišnji najam te se nastavilo plaćati Prigorci d.d. u stečaju, ovdje tuženiku, 20.000,00 kn za najam navedenog poslovnog prostora koji je uređen upravo u skladu sa navedenim dokumentima, Ugovorom o poslovnoj suradnji i investiranju te zapisniku o primopredaji, itd.. Tužitelj ističe da je njegov stav da navedeni Ugovor o najmu predstavlja tuženikovo priznanje navedenog dogovora i ugovornog uređenja vlasničkih odnosa između dvije pravne osobe na temelju ugovora. Tužitelj navodi da je potpuno nejasno zbog čega se nakon priznanja izlučnog prava nije išlo na izdavanje tabularne isprave od strane tuženika tužitelju. Što se tiče pojašnjenja tuženika da tužitelj nije u spis dostavio parcelacijski elaborat, već da je dostavio plan posebnih dijelova nekretnine, tužitelj pojašnjava da je upravo na temelju dostavljene dokumentacije, bez obzira kako se ista zvala, napravljeno etažiranje navedenog objekta, te su se pojedini suvlasnici upisali u zemljišne knjige kao vlasnici. Što se tiče drugostupanjske presude koju je tuženik dostavio u spis, tužitelj ističe da smatra da ista nije od nikakvog utjecaja za ovaj postupak te se nije imao potrebe na istu očitovati. Slijedom navedenog, tužitelj predlaže da sud usvoji tužbu i tužbeni zahtjev. Na istom ročištu tuženik je ostao kod odgovora na tužbu u cijelosti te ističe da tužitelj nije dokazao osnovanost tužbenog zahtjeva. Naime, tuženik ukazuje da su Ugovori na koje se tužitelj poziva dvostranoobvezujući pravni poslovi, što znači da je svaka stranka iz tih ugovora dužna ispuniti obveze koje je preuzela, a da tužitelj nije dokazao da je ispunio obveze koje je preuzeo. Stoga predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev u cijelosti.

Podneskom od 5. travnja 2018. tužitelj je istaknuo da u spis dostavlja fotografije završenog objekta u kojem se obavljala trgovačka djelatnost, prodajni salon namještaja, a što upućuje da je tužitelj zaista i izvršio ulaganja koja je Ugovorom o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju dogovorio s tuženikom. Tužitelj navodi da je tuženik izradio troškovnik uređenja poslovnih prostora u Millenium centru te je tužitelj dao ponudu za uređenje u iznosu od 21.712.353,23 kn, a da je iz Aneksa ugovora od 24. travnja 2003. vidljivo da je Prigorka prihvatila tu ponudu za uređenje poslovnih prostora, time da je izvršena primopredaja posjeda o čemu je sačinjen zapisnik o primopredaji od 1. travnja 2003. Tužitelj navodi da su stranke sklopile Dodatak ugovoru dana 8. kolovoza 2006. iz kojeg je vidljivo da je 31. srpnja 2006. tužitelj predao konačni obračun izvedenih radova (čl. 2.), te je također konstatirano da je tužitelj na dan 31. srpnja 2006. izvršio svoju obvezu uređenja poslovnih prostora sukladno obračunu radova u ukupnom iznosu od 20.286.294,00 kn, te stranke suglasno utvrđuju da je tužitelj na dan 31. srpnja 2006. u cijelosti izvršio svoju obvezu uređenja poslovnog prostora (čl. 3.).

Podneskom od 20. travnja 2018. tuženik je istaknuo da je tužitelj dostavio račune na ukupan iznos koji je manji od 1,5 milijuna kuna neto, a da tužitelj potražuje preko 20 milijuna kuna, a isto tako ukazuje i da se dio dostavljenih računa odnosi na radove poslije navodne primopredaje koja je bila 8. kolovoza 2006. Osim toga, tuženik ukazuje da je iz Dodatka ugovoru od 1. travnja 2003. vidljivo da je ukupno uređena površina iznosila 2.980,90 m², a da tužitelj tvrdi da je za uređenje potrošio ukupno 20.286.294,00 kn, pa da iz toga proizlazi da je po kvadratu uložio 6.805,43 kn.

Podneskom od 24. travnja 2018. tužitelj ističe da su navodi iz tuženikova podneska od 20. travnja 2018. neosnovani i paušalni. Naime, navodi da tužitelj u ovom parničnom

postupku ne potražuje niti jednu kunu, a kamoli 20 milijuna kuna. Navodi da je kod tužitelja došlo do imenovanja novog direktora koji je pronašao dokumentaciju iz nekih drugih spisa (prema Croatia osiguranju d.d.) te istu dostavio u ovaj spis. Tužitelj ističe da je dostavio u spis račune kojima raspolaže kako bi dokazao da je izvršio sve svoje ugovorne obveze. Osim toga ističe da je posve nebitna tvrdnja tuženika kojom elaborira koji je iznos potrošen za uređenje po kvadratnom metru, jer je to sve priznato u stečajnom postupku.

Na ročištu od 2. svibnja 2018. tužitelj je ostao kod tužbe i tužbenog zahtjeva te je u spis predao originalne letke i promidžbenu dokumentaciju, ističući da je istom reklamirao svoju djelatnost u predmetnom poslovnom prostoru, a sve u cilju dokazivanja da je ispunio svoje obveze iz predmetnog Ugovora te da je uredio i adaptirao prostor koji je uredno radio do otvaranja stečajnog postupka, a nakon otvaranja stečajnog postupka zaključen je Ugovor o najmu sa stečajnom upraviteljicom tuženika. Tuženik je ostao kod odgovora na tužbu u cijelosti i svih iznesenih navoda.

Radi utvrđenja činjeničnog stanja sud je u tijeku postupka proveo dokaz uvidom u zahtjev tužitelja za izdavanje tabularne isprave od 14. travnja 2011. na listu 7 do 9 spisa, u presliku rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-149/06 od 19. prosinca 2007. na listu 10 do 21 spisa, u e-izvatke iz zemljišnih knjiga za posebne dijelove upisane na k.č.br. 7247/5, zk.ul. 817 k.o. Sesvete Novo na listu 22 do 71 spisa, u presliku Ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003. te prilog tom Ugovoru na listu 90 do 93 spisa, u presliku Zapisnika o primopredaji poslovnih prostora od 1. travnja 2003. na listu 102 i 103 spisa, u preslike knjigovodstvenih kartica na listu 104 i 105 spisa, u preslike obračuna izvedenih radova na listu 106 do 115, na listu 118 spisa, u preslike računa na listu 116 i 117 spisa te 119 do 183 spisa, u presliku izlučnog zahtjeva od 18. siječnja 2017. na listu 184 do 186 spisa, u presliku presude Trgovačkog suda u Bjelovaru broj P-223/08 od 4. lipnja 2008., u presliku presude Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske broj Pž-5175/08 od 4. listopada 2011., u presliku presude Trgovačkog suda u Bjelovaru broj P-461/11 od 29. prosinca 2011. na listu 204 do 206 spisa, u presliku Ugovora o poslovnoj suradnji zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003., presliku Aneksa tog Ugovora od 24. travnja 2004. te presliku Dodatka tom Ugovoru od 8. kolovoza 2006. na listu 221 do 227 spisa, u preslike obračuna izvedenih radova na listu 241 do 251 spisa, u presliku prijedloga za pokretanje stečajnog postupka od 18. svibnja 2006. na listu 259 i 260 spisa, u presliku Ugovora o najmu od 12. prosinca 2006. na listu 266 do 268 spisa, u presliku parcelacionog elaborata i specifikaciju poslovnih prostora (prilog Ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003.) na listu 280 do 296 spisa, u presliku presude i rješenja Visokog trgovačkog suda RH broj Pž-6750/14 od 29. studenog 2017. na listu 299 do 304 spisa, u presliku rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-149/06 od 19. prosinca 2007. uz presliku povratnice na listu 307 do 320 spisa, u presliku zahtjeva za izdavanje tabularne izjave i pripadajuću povratnicu na listu 333 do 335 spisa, u presliku dokumentacije na listu 339 do 520 spisa, u izvatke iz zemljišne knjige na listu 522 do 533 spisa, u dokumentaciju na listu 540 do 547 spisa, te je proveden dokaz saslušanjem svjedoka Vlade Kolaka i zakonske zastupnice tužitelja Andreje Gazdek.

Člankom 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne Novine broj 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, dalje u tekstu: ZPP-a) određeno je da sud odlučuje koje će činjenice uzeti kao dokazane prema svom uvjerenju na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, a i na temelju rezultata cjelokupnog postupka. Člankom 219. st. 1.

ZPP-a propisano je da je svaka stranka dužna iznijeti činjenice i predložiti dokaze na kojima temelji svoj zahtjev ili kojim pobija navode i dokaze protivnika. Članak 221a. ZPP-a određuje da ako sud na temelju izvedenih dokaza (čl. 8.) ne može sa sigurnošću utvrditi neku činjenicu, o postojanju činjenice zaključit će primjenom pravila o teretu dokazivanja.

Tužitelj tvrdi da je suvlasnik u 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnine upisane u zk.ul. 817 k.o. Sesvete Novo k.č.br. 7247/5, koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine – zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, i to posebnih dijelova nekretnine upisane u podul. br. 14., podul. br. 28., podul. br. 179., podul. br. 220., podul. br. 223., podul. br. 235., podul. br. 237., podul. br. 238., podul. br. 239., podul. br. 240., podul. br. 241., podul. br. 242., podul. br. 243., podul. br. 244., podul. br. 245., podul. br. 246., podul. br. 247., podul. br. 248., podul. br. 249., podul. br. 250. Tužitelj je tijekom postupka isticao da je suvlasnički dio stekao temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003. i da je riječ o dvostranoobveznom ugovoru, a da je tužitelj svoju obvezu iz tog Ugovora ispunio u cijelosti, a da su to stranke utvrdile sklapanjem dana 8. kolovoza 2006. Dodatka ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003., te tužitelj navodi da je odredbom čl. 114. ZV-a propisano da se vlasništvo može steći, između ostalog, i na temelju zakona, pa tužitelj ističe da je u konkretnom slučaju u smislu odredbe čl. 156. ZV-a stekao pravo vlasništva uređenjem i ulaganjem u tuženikovu nekretninu, jer da je iz Ugovora od 1. travnja 2003. i njegovih dodataka nesporno da je između stranaka postignut sporazum o stjecanju suvlasništva tužitelja izvršenim ulaganjima u nekretninu tuženika. Tužitelj ujedno tijekom čitavog postupka ističe da je u stečajnom postupku koji se vodi kod ovog suda pod posl.br. St-149/16 priznato izlučno pravo tužitelja na nekretninama koje su obuhvaćene tužbom u ovom predmetu, tj. da su točkom IV. izreke rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007. utvrđeni izlučni vjerovnici i imovina na kojoj postoji izlučno pravo, te je pod točkom IV.3. kao izlučni vjerovnik naveden tužitelj Phoenix Capitis d.o.o. i imovina na kojoj postoji njegovo izlučno pravo, a riječ je o imovinu obuhvaćenoj tužbom u ovoj parnici, pa da je stoga evidentno da stečajnoj upraviteljici tuženika nije bilo sporno da postoji izlučno pravo tužitelja na predmetnim nekretninama.

Tuženik osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Tuženik ističe da rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/16 od 19. prosinca 2007. ne može biti pravni osnov za stjecanje prava vlasništva. Tuženik ističe da izlučna prava nisu predmet ispitivanja u stečajnom postupku te da stečajni upravitelj ne priznaje ili osporava izlučno pravo. Nadalje, tuženik ističe da tužitelj nije dokazao da je ispunio svoju obvezu iz Ugovora od 1. travnja 2003., te da dokumentacija o izvedenim radovima koju je tužitelj dostavio u spis ne predstavlja valjanju građevinsku, tj. knjigovodstvenu dokumentaciju koja bi dokazivala da je tužitelj izveo radove u milijunskim iznosima navedene u pojedinim obračunima radova. Osim toga, tuženik je tijekom postupka prigovorio da je tužitelj podneskom od 21. rujna 2016. izvršio preinaku tužbe te navodi da se istoj protivi.

Sud prvenstveno ističe da neosnovano tuženik prigovara da je tužitelj podneskom od 21. rujna 2016. godine izvršio preinaku tužbe. Naime, odredbom čl. 191. st. 1. ZPP-a propisano je da je preinaka tužbe promjena istovjetnosti zahtjeva, povećanje postojećeg ili isticanje drugog zahtjeva uz postojeći, a odredbom st. 3. istog članka propisano je da tužba nije preinačena ako je tužitelj promijenio pravnu osnovu tužbenog zahtjeva, ako je smanjio tužbeni zahtjev ili ako je promijenio, dopunio ili ispravio pojedine navode, tako da zbog toga

tužbeni zahtjev nije promijenjen. Sud navodi da tijekom postupka tužitelj nije niti promijenio istovjetnost zahtjeva, niti je povećao postojeći zahtjev, već je tužitelj u svojem podnesku od 21. rujna 2016. godine detaljno obrazložio svoj ugovorni odnos s tuženikom i pozvao se na odgovarajuće odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima temeljem kojih tužitelj navodi da je istekao odgovarajući suvlasnički dio na predmetnoj nekretnini, dakle, na navedeni način tužitelj nije preinačio tužbu.

Na ročištu od 31. siječnja 2017. tužitelj je povukao tužbu djelomično u odnosu na dio nekretnina, i to u odnosu na: - 13.24/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 220, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine kao lokal 191, I kat D4, površine 17,63 m²; - 17.48/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 223, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine kao lokal 195, I kat D4, površine 23,29 m²; - 114.15/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 250, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine opisane kao ured broj 1-12, II kat poslovne zgrade 152,05 povezano sa vlasništvom parkirališta površine 3545,00 m² na situaciji označene kao sektor 2. Tuženik je izjavio da se ne protivi takvom djelomičnom povlačenju tužbe, slijedom čega je sud temeljem odredbe čl. 193. st. 2. ZPP-a riješio kao pod točkom I. izreke ovog rješenja.

Člankom 114. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 – u daljnjem tekstu ZV-a) propisano je da se vlasništvo može steći na temelju pravnog posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona, a stavkom 2. istog članka propisano je da je na temelju stavka 1. tog članka stečeno pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

Odredbom čl. 129. st. 1. ZV-a propisano je da kad je zakon odredio da će se vlasništvo steći ispunjenjem određenih pretpostavaka koje nisu pravni posao, ni odluka suda ili drugoga tijela na temelju koje se stječe vlasništvo, niti su nasljeđivanje, onaj koje se glede neke stvari ispune te pretpostavke stječe samim tim pravo vlasništva na njoj u trenutku ispunjenja tih pretpostavaka; stavkom 2. istog članka propisano je da ako nije što drugo zakonom određeno, stjecanjem vlasništva na temelju zakona prestaju sva stvarna prava koja su do tada postojala na odnosnoj stvari, osim onih za koje je stjecatelj znao da postoje ili je to morao znati.

Odredbom čl. 130. st. 1. ZV-a propisano je da tko stekne pravo vlasništva nekretnine na temelju zakona, ovlašten je ishoditi upis stečenoga prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Odredbom čl. 156. st. 1. ZV-a propisano je da se dogradnjom, nadogradnjom ili preuređenjem (adaptacijom) zgrada, odnosno prostorija u suvlasničkim, zajedničkim ili tuđim zgradama, kao ni njihovom prigradnjom, ugradnjom, ili ulaganjem u njih, ne može steći vlasništvo, ako nije što drugo odredio vlasnik dograđene, nadograđene, odnosno prigradene nekretnine.

Stjecanje na temelju zakona zajednički je naziv za slučajeve u kojima se pravo vlasništva stječe ispunjenjem onih pretpostavaka koje su predviđene zakonom. Na temelju zakona pravo vlasništva stječe se izvorno. To se, osim ako je stvar ničija (a što je rijetkost), zbiva na štetu prava koja u tom času već postoje na stvari. S izvornim stjecanjem dotadašnja prava prestaju i nastaje novo pravo vlasništva. Kao i kod stjecanja prava vlasništva na temelju odluke vlasti, stjecanje nastupa bez posebnoga akta predaje stvari, odnosno upisa u zemljišne knjige.

Između stranaka je nesporno da je tužitelj u stečajnom postupku koji se vodi kod ovog suda pod posl.br. St-149/06 prijavio svoje potraživanje kao stečajni vjerovnik u iznosu od 20.286.294,00 kn kao tražbinu drugog višeg isplatnog reda, te da je tu tražbinu stečajni upravitelj osporio, pa je tužitelj upućen na pokretanje parnice radi utvrđenja osporene tražbine, a koji parnični postupak je vođen kod Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem P-223/08 (kasniji posl.br. P-461/11). Istovremeno je tužitelj prijavio i izlučno pravo na nekretninama obuhvaćenima ovom tužbom, te je neprijeporno sud utvrdio da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007. (list 10 do 21 spisa) pod točkom IV. izreke, redni broj 3. kao izlučni vjerovnik naveden tužitelj Phoenix Capitis d.o.o. Sesvete, a kao imovina na kojoj postoji izlučno pravo navedena je nekretnina k.č.br. 264/28, k.o. Sesvete, lokali u 40% vlasništva, i to lokali i ured opisani i obuhvaćeni tužbom u ovoj parnici.

Prijedlog za pokretanje stečajnog postupka nad tuženikom kao stečajnim dužnikom podnesen je Trgovačkom sudu u Zagrebu dana 18. svibnja 2006. (list 259 i 260 spisa), a provjerom u sudskom registru utvrđeno je da je stečajni postupak nad tuženikom otvoren rješenjem od 12. prosinca 2006.

Odredbom čl. 79. st. 1. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 97/03, 187/04, dalje u tekstu: SZ-a, koji je bio na snazi u vrijeme pokretanja stečajnog postupka nad tuženikom) propisano je da osoba koja na temelju kojega svoga stvarnoga ili osobnoga prava može dokazati da neki predmet ne spada u stečajnu masu, nije stečajni vjerovnik. Njeno će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima koja važe za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka. Odredbom čl. 175. st. 1. SZ-a određeno je da se na ispitnom ročištu prijavljene tražbine ispituju prema svojim iznosima i redu; odredbom st. 2. istog članka propisano je da se je stečajni upravitelj dužan određeno izjasniti priznaje li ili osporava svaku prijavljenu tražbinu; odredbom st. 3. istog članka propisano je da tražbine koje su osporili stečajni upravitelj, dužnik pojedinac ili koji od stečajnih vjerovnika moraju se posebno raspraviti; odredbom st. 4. istog članka propisano je da razlučna prava nisu predmet ispitivanja.

Odredbom čl. 173. SZ-a propisan je način na koji su stečajni vjerovnici podnosili prijave svojih tražbina stečajnom upravitelju, a odredbe čl. 173.a SZ-a određivale su način na koji su stečajni vjerovnici čije su tražbine osigurane razlučnim pravom prijavljivali svoje tražbine stečajnom upravitelju.

Odredbom čl. 75. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona objavljenog u Narodnim novinama broj 82/06, a koji je stupio na snagu 29. srpnja 2006., izmijenjen je čl. 173. SZ-a, pa je odredbom izmijenjenog čl. 173. st. 4. Stečajnog zakona propisano da su izlučni vjerovnici dužni obavijestiti stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava i označiti predmet na koji se njihovo izlučno pravo odnosi, odnosno u obavijesti označiti pravo iz čl. 80. ovoga Zakona. Odredbom čl. 78. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona objavljenog u Narodnim novinama broj 82/06 određeno je da se u čl. 175. st. 4. mijenja i glasi: "Izlučna i razlučna prava nisu predmet ispitivanja". Odredbom čl. 111. st. 1. Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona propisano je da će se stečajni postupci pokrenuti prije stupanja na snagu tog Zakona dovršiti po odredbama Stečajnog zakona koji je bio na snazi u vrijeme njihova pokretanja.

Dakle, u konkretnom slučaju stečajni postupak nad tuženikom Prigorka d.d. pokrenut je u vrijeme prije stupanja na snagu Zakona o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona objavljenog u Narodnim novinama broj 82/06, dakle, prije nego što je izmijenjen stavak 4. članka 175. SZ-a, dakle prema odredbama tada važećeg Stečajnog zakona nije bilo propisano da izlučna prava nisu predmet ispitivanja, već je odredbom čl. 175. st. 4. SZ-a bilo propisano samo da razlučna prava nisu predmet ispitivanja.

Upravo u skladu s navedenim, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-149/06 od 19. prosinca 2007. pod točkom IV. izreke sadrži popis izlučnih vjerovnika, kao i oznaku imovine na kojoj postoji izlučno pravo. Prema tome, neprijeporno je da je tim rješenjem pod točkom IV.3. izreke kao izlučni vjerovnik naveden tužitelj Phoenix Capitis d.o.o. Sesvete te su kao imovina na kojoj postoji izlučno pravo doista pobrojani posebni dijelovi nekretnine, tj. lokali i ured koje je tužitelj obuhvatio tužbom u ovoj parnici.

Međutim, navedeno rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu broj St-149/06 od 19. prosinca 2007. nije odluka suda koja bi imala svojstvo da bi temeljem iste neka osoba mogla steći vlasništvo, već ta odluka u ovoj parnici predstavlja dokaz da u tom trenutku stečajni upravitelj stečajnog dužnika, ovdje tuženika, nije osporavao izlučno pravo na navedenoj imovini.

Nadalje, uvidom u presliku presude Trgovačkog suda u Bjelovaru broj P-461/11 od 29. prosinca 2011. (list 204 do 206 spisa), pravomoćna dana 1. veljače 2012., utvrđeno je da je istom odbijen tužbeni zahtjev tužitelja Phoenix Capitis d.o.o. Sesvete, protiv tuženika Prigorka d.d. u stečaju, Sesvete, na utvrđenje da postoji njegova tražbina u iznosu od 20.286.294,00 kn kao tražbina drugog višeg isplatnog reda.

Između stranaka je nesporno da su iste dana 1. travnja 2003. sklopile Ugovor o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju (list 221 i 222 spisa), kojim su u čl. 1. utvrdile da Prigorka d.d. ima u vlasništvu poslovne prostore u roh bau fazi u TC Millennium u Sesvetama, Lj. Posavskog bb, na prvom, drugom i trećem katu, s pripadajućim zemljištem i objektom prema parcelacijskom elaboratu i specifikaciji u prilogu. Phoenix Capitis d.o.o. ima sredstva i program uređenja poslovnog prostora i ima interes urediti poslovni prostor i dugoročno ga unajmiti od Prigorke. Člankom 2. Ugovora ugovorne strane sporazumno utvrđuju da imaju zajednički interes uređenja poslovnih prostora, a s ciljem prodaje ili dugogodišnjeg najma. Člankom 4. Ugovora ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je trenutno stanje gotovosti objekta 60% te je potrebno daljnjim investiranjem uložiti još 40% sredstava kako bi prostor bio pogodan za trgovačku namjenu. Člankom 5. Ugovora određeno je da Phoenix Capitis ulaganjem sredstava i uređenjem prostora stječe 40% udjela – vlasničkih prava na navedenim prostorima iz čl. 1. Ugovora. Člankom 6. Ugovora određeno je da ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prigorka predaje u posjed Phoenix Capitisu prostore navedene u čl. 1. Ugovora, a Phoenix Capitis ih prima u posjed. Člankom 7. Ugovora određeno je da Prigorka tim Ugovorom iznajmljuje Phoenix Capitisu iznajmljuje svoj vlasnički dio u navedenim prostorima na rok od 20 godina, te strane sporazumno utvrđuju mjesečnu najamninu u visini od 20.000,00 kn. Člankom 9. Ugovora ugovorne strane ovlašćuju Prigorku da nađe kupce za navedene prostore te ih proda uz suglasnost Phoenix Capitisa. Člankom 10. Ugovora ugovoreno je da u slučaju da Prigorka nađe kupca za navedene prostore prihod od prodaje se dijeli na slijedeći način: Prigorki pripada 60% ugovorene prodajne cijene, a Phoenix Capitisu 40% ugovorene prodajne cijene. Člankom 12.

Ugovora Prigorka i Phoenix Capitis su suglasni da mogu svoje udjele u navedenom poslovnom prostoru prodati ili prenijeti na treću osobu. Člankom 14. Ugovora propisano je da se Prigorka i Phoenix Capitis obvezuju izvijestiti drugu stranu o namjeri prodaje svog udjela te druga strana stječe pravo prvotkupca.

Prema odredbi čl. 1. Ugovora od 1. travnja 2003. prilog tog Ugovora su parcelacioni elaborat i specifikacija poslovnih prostora te je uvidom u specifikaciju poslovnih prostora na listu 93 spisa sud nedvojbeno utvrdio da je riječ o poslovnim prostorima – lokalima i uredima koji su predmet tužbenog zahtjeva u ovoj parnici, a što također nedvojbeno proizlazi iz parcelacionog elaborata i specifikacije poslovnih prostora od 28. ožujka 2003. koje je sačinila Prigorka d.d. (list 280 do 296 spisa). Dakle, između stranaka nije sporno da se Ugovor od 1. travnja 2003. odnosi upravo na poslovne prostore koje je tužitelj obuhvatio tužbom u ovoj parnici.

Neprijeporno iz dokumentacije u spisu proizlazi da su svi navedeni poslovni prostori istog dana 1. travnja 2003. predani u posjed tužitelju, o čemu je sačinjen zapisnik o primopredaji poslovnih prostora prema Ugovoru od 1. travnja 2003. (list 102 i 103 spisa), a u kojem zapisniku su stranke opisale i zatečeno stanje tih prostora, kao i koje se radnje trebaju obaviti da bi se prostor doveo u svrhu za obavljanje trgovačke djelatnosti. Kao što je sud već naveo, činjenica predaje tih prostora u posjed tužitelja evidentirana je i u čl. 6. Ugovora od 1. travnja 2003., te je istovremeno Prigorka d.d. iznajmila tužitelju svoj vlasnički udio u navedenim prostorima na rok od 20 godina za mjesečnu najamninu u visini od 20.000,00 kn.

Stajalište je ovog suda da iz odredaba Ugovora od 1. travnja 2003. neprijeporno proizlazi određenje vlasnika poslovnih prostora – Prigorke d.d. da tužitelj ulaganjem i uređenjem tih prostora stječe suvlasništvo njegove nekretnine i to u veličini suvlasničkog dijela od 40%, što u izraženo u razlomku čini $\frac{2}{5}$ dijela.

Postojanje takvog sporazuma Prigorke d.d. i tužitelja o tome da će tužitelj ulaganjem i uređenjem u poslovne prostore steći suvlasnički dio od $\frac{2}{5}$ dijela proizlazi i iz iskaza svjedoka Vlade Kolaka i zakonske zastupnice tužitelja Andreje Gazdek.

Svjedok Vlado Kolak iskazao je da je bio direktor Prigorke d.d. do trenutka otvaranja stečajnog postupka. Navodi da je Prigorka d.d. imala u vlasništvu poslovni prostor u Trgovačkom centru Millenium, koji je bio u roh bau fazi, a riječ je o drugom i trećem katu tog trgovačkog centra. Navodi da budući da Prigorka d.d. nije imala vlastitih novčanih sredstava da dovede taj prostor do uređenja, tražila je najmoprimca koji bi prihvatio privesti prostor svrsi te ga urediti i gospodariti istim u skladu sa njegovom namjenom. Iskazuje da je u konačnici Prigorka d.d. sklopila s tužiteljem Phoenix Capitis d.o.o. Ugovor o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju, kojim su stranke ugovorile da će tužitelj uložiti vlastita sredstva i urediti prostor od niske roh bau faze do prodajnog salona namještaja, tj. da će tužitelj investirati u taj poslovni prostor sukladno troškovniku koji je sačinila Prigorka d.d.. Nadalje navodi da je nakon sklapanja ugovora napravljen Aneks ugovora, kojim su definirane određene stvari koje nisu bile definirane u temeljnom ugovoru. Navodi da se tužitelj obvezao izvršiti sve radove, od glazure, završnih radova na podovima, zidova, instalacija, rasvjete, klimatizacije, spušenih stropova odnosno sve ono što je bilo potrebno da se može obavljati djelatnost prodaje namještaja i uredskih prostora. Naime, pojašnjava da je u jednom dijelu prostor bio namijenjen za uredske prostore. Dakle, navodi da je na jednom dijelu bilo

potrebno obaviti određene konstrukcijske zahvate, a koliko se sjeća svi su ti radovi definirani u troškovniku Prigorke d.d. Svjedok navodi da je Phoenix Capitis d.o.o. izveo sve radove te je u predmetnom prostoru obavljao djelatnost prodaje namještaja i imao je uredske prostore. Navodi da je primopredaja prostora za uređenje bila u nazočnosti upravitelja centra, a upravitelj je bilo društvo Trgovački centar Milenij d.o.o. Svjedok navodi da je po završetku tih radova bilo potrebno ishoditi minimalne tehničke uvjete kako bi tužitelj mogao početi koristiti prostor, te je za to ishodena potrebna dozvola od nadležnog Gradskog ureda za gospodarstvo. Svjedok nadalje iskazuje da su po sklopljenom Ugovoru o poslovnoj suradnji postojale dvije verzije toga što tužitelju može pripasti nakon što investira u poslovni prostor Prigorke d.d.. Po jednoj verziji tužitelj je ulaganjem sredstava i uređenjem prostora trebao steći određeni postotak vlasništva nad poslovnim prostorom, kako je to definirano u Ugovoru, a po drugoj verziji je postojala mogućnost da Prigorka d.d. proda poslovni prostor i da dio novaca od prodaje prostora da tužitelju u postotku koji je također definiran Ugovorom. Svjedok iskazuje da, koliko se sjeća, veliku većinu radova tužitelj je napravio odmah 2003. godine te je već 2003. godine tužitelj otvorio prodajni salon, a tijekom rada salona tužitelj je i dalje investirao sredstva u prostor te je taj investicijski ciklus po svjedokovoj procjeni trajao do 2006. godine. Svjedok ističe da je glavni cilj Prigorke d.d. bio prodati taj uređeni poslovni prostor, a riječ je bilo oko 5000 m² prostora, čija cijena je porasla otprilike tri puta zbog tog investiranja u prostor. Pojašnjava da bi po prodaji prostora Prigorka d.d. bi isplatila tužitelju odgovarajući postotak od prodajne cijene, sve prema sklopljenom Ugovoru između stranaka. Svjedok ističe da međutim do prodaje prostora nije došlo prije stečaja i da mu je poznato da je tužitelj u stečajnom postupku prijavio izlučno pravo na poslovnom prostoru, koje izlučno pravo je stečajna upraviteljica osporavala. Svjedok je nadalje iskazao da je dio radova tužitelj izvodio sam, a za dio radova je angažirao podizvođače. Nadalje je iskazao da je on osobno u ime Prigorke d.d. nadzirao izvođenje radova i jednom tjedno obilazio gradilište. Svjedok navodi da su potpisivane privremene situacije. Svjedok je iskazao da je putem svih dostupnih medija Prigorka d.d. oglašavala prodaju prostora, te da je na taj način prethodno i prodala oko dvjestotinjak drugih poslovnih prostora u istom trgovačkom centru.

Zakonska zastupnica tužitelja Andreja Gazdek iskazala je da je Prigorka d.d. imala u vlasništvu oko 4000 m² poslovnog prostora u Trgovačkom centru Millennium koji je bio u roh bau fazi, a tužitelj je bio zainteresiran da taj prostor uzme u dugoročni zakup kako bi ga uredio i u njemu otvorio svoj salon namještaja. Navodi da su stranke sklopile Ugovor o poslovnoj suradnji kojim su definirale međusobne odnose, a prilikom sklapanja tog Ugovora tužitelj je dao svoj prijedlog kako bi uredio taj prostor i koliko bi novaca u njega uložio, te je nakon toga i sklopljen Ugovor. Iskazuje da je temeljem sklopljenog Ugovora Prigorka d.d. predala tužitelju dva manja poslovna prostora na prvom katu, svaki veličine oko 20 m², poslovni prostor na drugom katu koji je predstavljao jedinstveni prostor od par tisuća m², i uredske prostore na trećem katu. Zakonska zastupnica tužitelja ističe da su kompletni poslovni prostori bili u roh bau fazi, dakle, građevinski nisu bili završeni, pa je tužitelj napravio ulaganje u sve te poslovne prostore na način da je: izrađena projektna dokumentacija i potom su izvedene elektroinstalacije, voda i kanalizacija, grijanje i hlađenje, ventilacija, podne glazure, žbukanje, suhi montažni radovi, izvedba spuštenih stropova, podopolagački radovi – parketi, tepisoni, keramičarski radovi, montaža rasvjete, ozvučenje, informatička mreža, soboslikarski radovi, ugradnja unutarnje stolarije. Navodi da je to kompletno uređenje izvršeno u periodu cca dvije godine. Zakonska zastupnica tužitelja iskazuje da je tužitelj prvi dio salona namještaja na dijelu drugog kata otvorio otprilike pet mjeseci nakon sklapanja predmetnog Ugovora, koji je sklopljen 1. travnja 2003., a onda je u daljnjem periodu tužitelj

vršio opisana ulaganja, koja su okončana u roku od neke dvije godine od sklapanja Ugovora. Navodi da je tužitelj izvršio ulaganja u predmetni prostor u iznosu od cca dvadeset milijuna kuna. Zakonska zastupnica tužitelja navela je da je tužitelj izvršio ulaganja u kompletan poslovni prostor, dakle, i u 40% udjela koji pripada tužitelju i u 60% udjela koji pripada tuženiku. Nadalje je iskazala da je dio radova na uređenju interijera radio sam tužitelj, a za razne radove tužitelj je angažirao i razne izvođače koji su radili uređenje zidova, instalacija i sl. Zakonska zastupnica tužitelja navela je da je za radove klime i ventilacije tužitelj sklopio pisani ugovor sa izvođačem Monter termo Zagreb d.d., zatim za soboslikarske radove tužitelj je angažirao tvrtku Pavling d.o.o. Zagreb, temeljem pisane ponude i pisane narudžbe tužitelja. Zatim za isporuku i postavu laminata i tepisona tužitelj je angažirao tvrtku iz Slavenskog Broda Marko interijeri d.o.o.. Osim toga, tužitelj je angažirao i niz manjih obrtnika koji su radili sve potrebne radove za kompletno uređenje prostora. Postavu knaufa i zidova te spuštanje stropova radila je tvrtka Maxim IV d.o.o.. Zakonska zastupnica tužitelja iskazala je da je tužiteljev salon namještaja radio u Centru Millennium do 2012. godine, dakle, i nakon što je otvoren stečajni postupak nad Prigorkom d.d., time da pojašnjava da je tužitelj sa stečajnom upraviteljicom tuženika sklopio Ugovor o najmu od 12. prosinca 2006.

Sud prihvaća iskaze svjedoka Vlade Kolaka i zakonske zastupnice tužitelja Andreje Gazdek, jer sud nalazi da su iskazi u bitnome suglasni jedan drugome te u skladu s pisanom dokumentacijom u spisu, kao i da su iskazi neposredno uvjerljivi i logični. Dakle, svjedok Vlado Kolak i zakonska zastupnica tužitelja Andreja Gazdek suglasno su iskazali da su predmetni poslovni prostori bili u niskoj roh bau fazi, odnosno nisu bili građevinski završeni te je svjedok Vlado Kolak, koji je bio direktor Prigorke d.d. do otvaranja stečajnog postupka nad tim društvom, iskazao da Prigorka d.d. nije imala vlastitih novčanih sredstava da bi dovela prostor do uređenja, i da je to u konačnici rezultiralo sklapanjem Ugovora od 1. travnja 2003., a obzirom da je tužitelj bio zainteresiran da uzme prostor u najam i u njemu otvori salon namještaja, kako je iskazala zakonska zastupnica tužitelja. Svjedok Vlado Kolak i zakonska zastupnica tužitelja suglasno su iskazali da je tužitelj izvršio radove na uređenju prostora te su suglasno iskazali da je dio radova tužitelj izveo sam, a da je za dio radova angažirao podizvođače, pri čemu je zakonska zastupnica tužitelja u svojem iskazu i pobrojala koje pojedine radove se tužitelj obvezao izvršiti, tj. koje radove je tužitelj izvršio. Naime, iz pisane dokumentacije u spisu sud je utvrdio da je istinito svjedok Vlado Kolak iskazao da je Prigorka d.d. definirala radove koje je potrebno izvesti na tim poslovnim prostorima u pisanom troškovniku, a riječ je o troškovniku uređenja poslovnih prostora u Millenium centru, Sesvete, Lj. Posavskog 3 na listu 356 do 389 spisa, te je svjedok Vlado Kolak iskazao da je tužitelj izveo sve potrebne radove, a prema iskazu zakonske zastupnice tužitelja radovi su izvođeni u periodu kroz otprilike dvije godine.

Neprijeporno je sud utvrdio da su stranke dana 24. travnja 2003. sklopile Aneks ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju (list 223 i 224 spisa), u kojem su stranke konstatirale da je Prigorka d.d. izradila troškovnik uređenja poslovnih prostora te da se tužitelj usuglasio s tim troškovnikom i dao ponudu na uređenje, kao i da je tužitelj dana 24. ožujka 2003. prezentirao projekt proizvodnje i prodaje namještaja pod nazivom PhoenixLifestyle u koji planira uložiti više od 50 milijuna kuna u slijedećih pet godina, sa zajedničkim ciljem i interesom oživljavanja rada Millenium centra. Zatim da je Prigorka d.d. prihvatila ponudu za uređenje poslovnih prostora u skladu s troškovnikom. Odredbom čl. 3. Aneksa stranke su suglasno utvrdile da će se sredstva tužitelja koja ulaže za uređenje interijera i razvoj projekta PheonixLifestyla smatrati isključivom imovinom tužitelja bez

ikakvih prava i obveza Prigorke d.d. na tim ulozenim sredstvima, a isto tako Prigorka d.d. je suglasna da joj ne pripadaju nikakva prava na ulozenim sredstvima i imovinom tužitelja. Člankom 9. Aneksa određeno je da tužitelj pridržava sva prava na ulozenim sredstvima i prava koja proizlaze iz njih do 31. ožujka 2023., odnosno do izdavanja tabularne isprave – upisa vlasništva tužitelja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama za navedene poslovne prostore, odnosno do dana kada Prigorka d.d. doznači sredstva tužitelju na njegov račun u slučaju prodaje predmetnih prostora trećoj osobi.

Nadalje, utvrđeno je da su Prigorka d.d. i tužitelj dana 8. kolovoza 2006. sklopili Dodatak ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju te člankom 2. istog utvrdili da je dana 31. srpnja 2006. tužitelj predao konačni obračun izvedenih radova za predmetne poslovne prostore te je utvrđeno stanje uređenosti poslovnih prostora pobrojano pod točkama 1., 2. i 3. članka 2. Dodatka ugovoru. Člankom 3. Dodatka ugovoru stranke su utvrdile da su za sve izvedene radove ispostavljeni obračuni radova zaključno s danom 31. srpnja 2006. u ukupnom iznosu od 20.286.294,00 kn, koji su ovjereni od strane Prigorke d.d. te se suglasno utvrđuje, a u skladu s pregledom izvedenog stanja, da je tužitelj na dan 31. srpnja 2006. izvršio u cijelosti svoju obvezu uređenja poslovnih prostora prema čl. 3. predmetnog Ugovora.

Dakle, sklapanjem Dodatku ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju stranke su suglasno utvrdile da je tužitelj u cijelosti na dan 31. srpnja 2006. izvršio svoju obvezu uređenja poslovnih prostora, koju obvezu je preuzeo odredbom čl. 3. Ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003. Slijedom navedenog, sud je utvrdio da posve neosnovano tuženik tijekom postupka ističe da tužitelj nije dokazao da je izvršio obveze koje je preuzeo Ugovorom o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju, jer suprotno proizlazi iz pisane dokumentacije u spisu, budući je tuženik potpisivanjem Dodatka ugovoru od 8. lipnja 2006. priznao da je tužitelj u cijelosti izvršio svoju obvezu, a navedeno je u svom iskazu potvrdio i raniji zakonski zastupnik tuženika Vlado Kolak, a istovjetno je iskazala i zakonska zastupnica tužitelja. Sud navodi da je tužitelj prvo tijekom postupka predlagao provođenje dokaza građevinskim vještačenjem u cilju dokazivanja da je tužitelj izvršio građevinske radove sukladno obvezi preuzetoj Ugovorom od 1. travnja 2003., međutim, kasnije je tužitelj je na ročištu od 20. ožujka 2018. povukao taj dokazni prijedlog. Međutim, i bez provođenja dokaza građevinskim vještačenjem, ovaj sud smatra da je tužitelj nedvojbeno uspio dokazati da je izvršio svoje obveze preuzete Ugovorom od 1. travnja 2003., a jer je tu činjenicu izričito priznao sam tuženik sklapanjem dana 8. kolovoza 2006. Dodatka ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju. Dakle, navedeni Dodatak ugovoru sastavni je dio Ugovora od 1. travnja 2003., i riječ je o pravnom poslu kojim je tuženik nedvojbeno priznao izvršenje ugovorne obveze od strane druge stranke tog pravnog posla, tj. tužitelja, a tuženik tijekom ovog postupka niti jednim svojim navodom nije ustvrdio da bi bila riječ o nevaljanom pravnom poslu. Ovaj sud ističe da stečajna upraviteljica tuženika nije pokrenula postupak radi pobijanja takve pravne radnje. Nadalje, sud ističe da činjenica da je tužitelj uložio i uredio predmetne poslovne prostore proizlazi i iz letaka i promidžbene dokumentacije koju je tužitelj predao u spis na ročištu od 2. svibnja 2018. Iako je tuženik istaknuo da se iz promidžbenih letaka ne može vidjeti na koji period se isti odnose, sud je te dokaze cijenio vezano uz ostale izvedene dokaze, tj. iskaze svjedoka Vlade Kolaka i zakonske zastupnice tužitelja koji su iskazali da je tužitelj izvršio svoju ugovornu obvezu te u predmetnom prostoru obavljao djelatnost vezanu uz salon namještaja, a koja činjenica je konstatirana i u Ugovoru o najmu od 12. prosinca 2006.

Dakle, sud posebno ističe da tuženik zastupan po stečajnoj upraviteljici Branki Malbašić dana 12. prosinca 2006. sklopio Ugovor o najmu s tužiteljem (list 266 do 268 spisa), kojim Ugovorom su u čl. 1. ugovorne strane suglasno utvrdile činjenicu da su Pheonix Capitis d.o.o. i Prigorka d.d. dana 1. travnja 2003. sklopili Ugovor o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju; u čl. 2. Ugovora o najmu stranke su iznijele sadržaj Ugovora od 1. travnja 2003.; čl. 3. Ugovora o najmu stranke su konstatirale činjenicu da je tužitelj u posjedu predmetnih poslovnih prostora opisanih u čl. 2. Ugovora te da u njima obavlja svoju djelatnost prodaje namještaja i opreme za uređenje interijera; čl. 4. Ugovora o najmu tužitelj se obvezao i dalje nastaviti plaćati najamninu za poslovne prostore iz čl. 2. Ugovora u visini ugovorenoj u čl. 1. Ugovora, na žiro račun Prigorke d.d. u stečaju, na temelju ispostavljenih mjesečnih računa.

Prema tome, sklapanjem Ugovora o najmu od 12. prosinca 2006. nakon otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, nastavljen je istovjetni pravni odnos najma kakav je tužitelj imao ugovoren s tuženikom prije otvaranja stečajnog postupka nad istim, i to Ugovorom od 1. travnja 2003. Dakle, i prije i nakon otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom tužitelj je najamninu plaćao isključivo za dio poslovnih prostora, tj. za vlasnički dio koji pripada Prigorki d.d. Naime, člankom 7. Ugovora od 1. travnja 2003. jasno je definirano da Prigorka d.d. iznajmljuje tužitelju "svoj vlasnički dio u navedenim prostorima", za mjesečnu najamninu od 20.000,00 kn, a što odgovara odredbi čl. 5. Ugovora od 1. travnja 2003. kojom su stranke ugovorile da ulaganjem stvari i uređenjem prostora tužitelj stječe 40% vlasničkih prava, dakle, vlasnički dio na navedenim prostorima od 40% što odgovara vlasničkom dijelu od 2/5 dijela.

Stoga je stajalište ovog suda da tužitelj osnovano ukazuje da stečajna upraviteljica tuženika očito nije smatrala da je sporno vlasništvo tužitelja u 2/5 dijela na poslovnim prostorima koji su predmet sniženog tužbenog zahtjeva, kada je Ugovorom o najmu od 12. prosinca 2006. konstatirala cjelokupni poslovni odnos iz Ugovora od 1. travnja 2003. i ugovorila najamninu u istom iznosu iz Ugovora od 1. travnja 2003., a koja najamnina je ugovorena isključivo za vlasnički dio Prigorke d.d., tj. za 60% vlasničkog dijela.

Nije sporno da je tužitelj dopisom od 14. travnja 2011. uputio stečajnoj upraviteljici tuženika zahtjev za izdavanje tabularne izjave (list 333 do 335 spisa) te nije sporno da stečajna upraviteljica tuženika na taj zahtjev tužitelja nije odgovorila te je potom tužitelj ustao tužbom u ovom predmetu kako bi ishodio upis svojeg suvlasništva na predmetnim poslovnim prostorima.

Sud nalazi da je tužitelj uspio dokazati osnovanost tužbenog zahtjeva kojim traži utvrđenje da je isti vlasnik u 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnine upisane u zk.ul. 817 k.o. Sesvete Novo, tj. poslovnih prostora specificiranih u izreci pod točkom I. ove presude, slijedom čega je valjalo udovoljiti sniženom tužbenom zahtjevu tužitelja.

Vezano uz točku II. tužbenog zahtjeva, kojim tužitelj traži od tuženika da mu izda valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva na 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnina navedenih u točki I. izreke presude, sud ističe da se čl. 156. ZV-a o stjecanju vlasništva dogradnjom, nadogradnjom, preuređenjem i ulaganjem nalazi među odredbama Odjeljka 4. – Stjecanje na temelju zakona Glave 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, a kod stjecanja na temelju zakona riječ je o slučajevima u kojima se pravo vlasništva stječe ispunjenjem pretpostavki koje propisuje zakon, a u konkretnom slučaju to je okolnost

da je vlasnik nekretnine Prigorka d.d. sklapanjem Ugovora od 1. travnja 2003. sporazumno s tužiteljem odredio da će tužitelj ulaganjem i uređenjem predmetnih poslovnih prostora steći vlasnički dio od 40%, tj. u 2/5 dijela. Budući su stranke u Dodatku ugovoru od 8. kolovoza 2006. suglasno utvrdile da je tužitelj s danom 31. srpnja 2006. u cijelosti izvršio svoju obvezu preuzetu čl. 3. Ugovora od 1. travnja 2003., dakle, svoju obvezu ulaganja i uređenja predmetnih prostora, tužitelj je nastupanjem te činjenice, a obzirom na izričito određenje vlasnika prostora da će ulaganjem i uređenjem tužitelj steći 40% vlasništva na poslovnim prostorima, temeljem zakona stekao vlasništvo u 2/5 dijela nekretnine upisane u zk.ul. 871 k.o. Sesvete Novo k.č.br. 7247/5 i to na posebnim dijelovima nekretnine upisanima u u podul. br. 14., podul. br. 28., podul. br. 179., podul. br. 235., podul. br. 237., podul. br. 238., podul. br. 239., podul. br. 240., podul. br. 241., podul. br. 242., podul. br. 243., podul. br. 244., podul. br. 245., podul. br. 246., podul. br. 247., podul. br. 248., podul. br. 249.. Slijedom navedenog, tužitelj je mogao postaviti tužbeni zahtjev tako da, uz utvrđenje da je isti suvlasnik u 2/5 dijela predmetnih nekretnina, traži da sud utvrdi da je to tuženik dužan priznati te trpjeti uknjižbu prava suvlasništva u korist tužitelja u zemljišnim knjigama koje vodi Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete. Međutim, tužitelj nije tako postavio tužbeni zahtjev, već tužitelj točkom II. tužbenog zahtjeva traži od tuženika da mu izda valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva na 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnine, a sud je udovoljio takvom tužbenom zahtjevu tužitelja uzimajući u obzir činjenicu da su stranke izdavanje tabularne isprave predvidjele člankom 9. Aneksa ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju. Slijedom navedenog, presuđeno je kao pod točkom II. izreke ove presude.

Temeljem odredbe čl. 154. st. 1. ZPP-a tuženik je dužan naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka koji se odnosi na zastupanje tužitelja po punomoćniku odvjetniku u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (a prema vrijednosti predmeta spora u visini od 100.000,00 kn), a prema troškovniku tužitelja predanom u spis na ročištu od 2. svibnja 2018. Prvenstveno sud napominje da je punomoćnik tužitelja za svaku pojedinu radnju poduzetu u ovom postupku zatražio iznos od 2.500,00 kn, međutim, puni iznos tarife od 2.500,00 kn odvjetnik može potraživati kada vrijednost predmeta spora premašuje 100.000,00 kn, dakle, za vps od 100.000,01 kn do 250.000,00 kn, dok za vrijednost predmeta spora od 10.000,01 kn do 100.000,00 kn nagrada odvjetniku iznosi 100 bodova, tj. 1.000,00 kn. Dakle, tužitelju pripada trošak postupka: za sastav tužbe u iznosu od 1.000,00 kn (Tb.r.7.1.), za sastav podneska od 21. rujna 2016. u iznosu od 1.000,00 kn (Tbr.8.1.), za zastupanje na ročištu od 31. siječnja 2017. u iznosu od 500,00 (Tbr.9.2.), za zastupanje na ročištu od 3. svibnja 2017. u iznosu od 1.000,00 kn (Tbr.9.1.), za sastav podneska od 28. lipnja 2017. u iznosu od 250,00 kn (Tbr.8.3.), za zastupanje na ročištu od 20. rujna 2017. u iznosu od 1.000,00 kn (Tbr.9.1.), za zastupanje na ročištu od 12. prosinca 2017. u iznosu od 1.000,00 kn (Tbr.9.1.), za zastupanje na ročištu od 9. veljače 2018. u iznosu od 500,00 kn (Tbr.9.2.), za zastupanje na ročištu od 20. ožujka 2018. u iznosu od 1.000,00 kn (Tbr.9.1.), za sastav podneska od 5. travnja 2018. u iznosu od 1.000,00 kn (Tbr.8.1.), za sastav podneska od 24. travnja 2018. u iznosu od 250,00 kn (Tbr.8.3.), za zastupanje na ročištu od 2. svibnja 2018. u iznosu od 1.000,00 kn (Tbr.9.1.), a što ukupno iznosi 9.500,00 kn. Troškovnikom od 2. svibnja 2018. tužitelj je zatražio naknadu parničnog troška u iznosu od 30.000,00 kn, pa je za neosnovanu razliku u iznosu od 20.500,00 kn valjalo odbiti zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka. Na troškove parničnog postupka tužitelju pripadaju i zakonske zatezne kamate tekuće od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, po stopi čl.

29. st. 2. ZOO-a. O troškovima parničnog postupka sud je odlučio pod točkom II. izreke ovog rješenja.

U Karlovcu 15. lipnja 2018.

Sudac:
Goranka Boljkovac, v.r.

Za točnost otpravka-
ovlašteni službenik:
Gordana Grčić

PRAVNA POUKA:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovoga suda u 3 primjerka, u roku od 8 dana od dana objave ove presude.