



Tin Matić i partneri d.o.o.

ODVJETNIČKO DRUŠTVO | LAW FIRM

ODVJETNICI | ATTORNEYS-AT-LAW:

dr.sc. Tin Matić, LL.D

Marija Krizmanić

specijalisti trgovačkog i međunarodnog trgovačkog prava

Business Law Specialists

Vlaška 95, 10 000 Zagreb HRVATSKA CROATIA
tin.matic@zg.t-com.hr | matic.law@zg.t-com.hr
tel. + 385 (0)1 617 0791 | fax. + 385 (0)1 617 0792
IBAN HR80 2500 0091 1014 0636 3
kod Addiko bank d.d. u Zagrebu
OIB/PIN 08908355669
EU tax no. HR08908355669

TRGOVAČKI SUD PAZIN **51 000 PAZIN**

U Zagrebu 25. veljače 2020.

Poslovni broj: **P-4/2020**

Tužitelj:

BUTAN PLIN. d.o.o. Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB:
80051835685, zastupano po odvjetnicima iz Kovačević, Prpić, Simeunović
odvjetničko društvo j.t.d. u Zagrebu

Tuženik:

EUROTHERM d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Novigradu, Sv. Vidal 34, OIB:
88803737741, zastupano po stečajnom upravitelju Štefanu Roli, a oni oboje
zastupani po odvjetnicima iz odvjetničkog društva Tin Matić i partneri d. o.
o. u Zagrebu, Vlaška 95

radi: utvrđenja i izdavanja isprave podobne za upis u zemljišne knjige

VPS: **500.001,00 kn**

PODNEŠAK TUŽENIKA

kojim: daje odgovor na tužbu

1x sudu e - komunikacijom

punomoć u spisu

1.

Uvodno, ovim putem obavještava se naslovni sud kako će tuženika u predmetnom postupku zastupati dr. sc. Tin Matić i Marija Krizmanić, odvjetnici iz Tin Matić i partneri odvjetničko društvo d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Vlaška 95 te se predlaže sva daljnja pismena dostavljati izravno punomoćniku tuženika.

Dokaz:

- original punomoć za zastupanje

2.

Tuženik u nastavku daje sljedeći:

odgovor na tužbu

Tužba i tužbeni zahtjev neosnovani su u cijelosti te ih tuženik u cijelosti osporava.

Posebno se ističe kako tužitelj predmetnom tužbom traži utvrđenje stjecanja prava građenja upisanog u zk. ulošku 2928 k. o. Novigrad putem instituta dosjelosti, dok kao supsidijaran tužbeni zahtjev postavlja utvrđivanje postojanja pravne osnove za stjecanje upisanog prava građenja uz uvjetovanje izdavanja tabularne isprave od strane tuženika kako bi se proveo upis prava građenja na tužitelja. Podredno svemu navedenom, tužitelj postavlja i dodatni supsidijarni zahtjev kojim traži utvrđenje postojanja odricanja na strani tuženika od prava građenja kako bi se tužitelj možda i na taj način upisao kao nositelj prava građenja. Tužitelj je ovime, priznajemo, iskoristi svaki mogući pravni put ne bi li dokazano utvrdio sebe kao nositelja prava građenja u konkretnom predmetu.

Sama činjenica da je tužitelj u tužbi postavio pozamašan broj tužbenih zahtijeva navodeći niz pravnih osnova temeljem kojih bi eventualno mogao dokazati sposobnost biti nositeljem prava građenja, govori sama za sebe, s obzirom da je institut prava građenja u svojoj suštini veoma jednostavan i kao o takvom lako je donijeti meritornu odluku.

3.

Nije sporno da na izvještajnom ročištu održanom 3. listopada 2016. u stečajnom postupku koji se vodi nad tuženikom, tužitelju nije priznato izlučno pravo u vezi prava građenja upisanog u zk. ulošku 2928 k. o. Novigrad, no sporno je tužiteljevo polaganje *isključivog vlasničkog prava na nekretnini i na svim njezinim pripadnostima, uključivo pravo građenja i na njemu upisanu poslovnu zgradu i plinsku stanicu, te da to njegovo pravo ni u kojem smislu nije ograničeno ili opterećeno stvarnim ili obveznim pravima tuženika.*

Slijedom navedenog, potrebno je detaljnije objasniti sami institut prava građenja i to sukladno odredbama članka 280. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine, broj NN: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, u daljnjem tekstu ZV) prema kojima:

*(1) Pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem **zemljištu** koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti.*

*(2) Pravo građenja je u pravnom pogledu **izjednačeno** s nekretninom.*

*(3) Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja **pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište.***

Budući da je pravo građenja istodobno stvarno pravo na nečijem zemljištu i nekretnina u pravnom pogledu, dok je zgrada pripadnost tog prava građenja kao da je ono zemljište, tada su navodi tužitelja kojima pravo građenja želi prikazati kao pripadnost zemljišta na kojem je osnovano, bez pravnog uporišta i kao takvi neosnovani. **Pravo građenja pravno odvaja zgradu od zemljišta, ali za razliku od načela *superficius solo cedit*, pravo**

građenja se može osnovati i na vlastitom zemljištu te se ono po zakonu smatra nekretninom, a zgrada je njegova pripadnost kao da je ono zemljište. Također, pravo građenja je ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svojega nositelja da na površini opterećenog zemljišta ima vlastitu zgradu, a vlasnik zemljišta, u konkretnom slučaju tužitelj, dužan je to trpjeti

Točno je da je gospođa Luciana Rodin kao jedna od ugovornih strana Ugovorom o pravu građenja od 31. srpnja 2000. osnovala prvo građenja u korist tuženika te je isto osnovano upisom prava građenja u zemljišnu knjigu. Dvostrukim upisom u zemljišnu knjigu istovremeno je upisano kao stvarno pravo koje opterećuje zemljište odnosno nekretninu upisanu u zk. ulošku 1662 k. o. Novigrad te kao samostalna nekretnina, u pravnom smislu u novoosnovani zemljišnoknjižni uložak, odnosno zk. ulošku 2928 k. o. Novigrad. **Tuženik je temeljem navedenog Ugovora i dalje nositelj prava građenja bez obzira na nositelje prava vlasništva zemljišta na kojem je isto osnovano.**

Sama činjenica da se gospođa Rodin Ugovorom o ulaganju stvari u društvo kao i Aneksom na postojeći Ugovor obvezala unijeti pravo vlasništva zemljišta u imovinu ovdje tuženika ne utječe na pravnu sudbinu prava građenja. Zakonom je izričito propisano na koje način dolazi do osnivanja kao i prestanka prava građenja te promjena nositelja prava vlasništva zemljišta opterećenog pravom građenja ne utječe na postojanje prava građenja kao niti na njegovog nositelja. Kao što je već ranije navedeno, pravo građenja se može osnovati i na vlastitom zemljištu te se ono po zakonu smatra nekretninom, a zgrada je njegova pripadnost kao da je ono zemljište.

Slijedom navedenog, tužitelj ne polaže isključivo vlasničko pravo na nekretnini i na sve njezine pripadnosti, uključivo pravo građenja i na njemu upisanu poslovnu zgradu i plinsku stanicu. Njegovo pravo je ograničeno odnosno opterećeno stvarnim pravom tuženika odnosno pravom građenja temeljem kojeg tuženik ima vlastitu zgradu i plinsku stanicu koje predstavljaju pripadnost prava građenja.

4.

Nije sporno da je tuženik 2006. s VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. sklopio Ugovor o prijenosu nekretnina s ciljem unošenja stvari kao temeljnog uloga u društvo VELEBIT i povećanja njegovog temeljnog kapitala. Predmet ugovora je bio prijenos **vlasništva zemljišta upisanog u zk. ulošku 1662 k. o. Novigrad sa svim njegovim pripadnostima**, a sve to sukladno odredbama člankom 5. ZV-a:

(2) Tko ima pravo vlasništva ili koje od drugih stvarnih prava na nekoj stvari, ima ga time i na svim njezinim pripadnostima, ako zakonom nije drukčije određeno.

(3) Pripadnost stvari je svaki njezin dio, sve što se s njom razmjerno trajno spoji (prirast) i svaki njezin plod, sve dok se od nje ne odvoji. Pripadnost stvari je i sve ono što je njezin pripadak (pertinencija).

Protivno navodima tuženika, predmet Ugovora nije bio prijenos prava građenja te je stoga netočna konstrukcija tužitelja da je iz cjelokupne transakcijske dokumentacije vidljivo da je prava namjera tuženika bila prenijeti društvu VELEBIT vlasništvo na poslovnoj zgradi i plinskoj stanici. Da je takva namjera na strani tuženika postojala, Ugovor o prijenosu nekretnine bi izričito glasio na prijenos prava vlasništva zgrade i plinske stanice koje proizlazi iz prava građenja. Jedini zaključak koji se može s obzirom na historijat tužbe

izvesti je nepostojanje izričitog unošenja ugovorne odredbe o prijenosu prava građenja na predmetnom zemljištu kao i na davanju tabularne izjave kako bi došlo do upisa promjene prava građenja u zemljišnim knjigama.

Slijedom navedenog, temeljno ovlaštenje prava građenja je imati pravo vlasništva na zgradi i pripadnostima pravno odvojenim od njime opterećenog zemljišta. Pravo građenja kao institut stvarnog prava samo preuzima ulogu „umjetnog“ zemljišta te s obzirom da u Ugovorima ono nije navedeno kao bitni sastojak, time činjenica da nije došlo do propusta tuženika je sve jača. Tuženik je i dalje faktički nositelj prava građenja te je kao takav upisan u zemljišnoj knjizi, a sve u skladu s pravilima o povjerenju u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga.

5.

Protivno navodima tužitelja, revizorska izvješća vezana uz povećanje temeljnog kapitala unošenjem nekretnina u društvu VELEBIT su nebitna za konkretni postupak. Budući da je nekretnina opisana kao zemljište površine 3.849 m² **na kojemu su izgrađeni poslovna zgrada, punionica, podzemni spremnici i skladište plinskih boca**, time se još više osnažuje pravna odvojivost zemljišta kao i zgrada izgrađenih na tom zemljištu s osnove prava građenja.

Navodi tužitelja da se iz Procjene može razaznati da se vrijednost procijenjene nekretnine odnosi na zemljište, poslovnu zgradu i plinsku stanicu nije potrebno dodatno komentirati. Sve da i procjena tržišne vrijednosti obuhvaća navedene nekretnine, time automatizmom ne dolazi do prijenosa vlasništva sviju nekretnina ako nije zadovoljeni legalni način stjecanja odnosno prijenosa predmetnog stvarnog prava.

6.

Nije sporno da je tužitelj 2. listopada 2006. sklopio Ugovore o prijenosu poslovnih udjela s Lucianom Rudin, Giuseppeom Zingalijom i tuženikom, no sporna je isplata izvršena 24. listopada 2006. Također, sporno je sklapanje Aneksa Ugovora o prijenosu poslovnih udjela kojima je ugovoreno povećanje cijene za stjecanje 51% poslovnih udjela za dodatnih 180.000,00 EUR čija isplata je izvršena prodavateljima 15. ožujka 2017. Tužitelj je, kako to i sam navodi, postao jedini član društva VELEBIT te kao takav je bio ovlašten donositi sve odluke vezane uz upravljanje društvom, ali time se nedvojbeno ne ukazuje da je VELEBIT prenio pravo građenja na tužitelja budući da isto nikada nije bilo preneseno na društvo VELEBIT.

Nadalje, sporno je sklapanje Ugovora o pripajanju trgovačkog društva VELEBIT TRGOVINA d.o.o. ka tužitelju 2006. Budući da je tek 2008. zabilježena promjena naziva i adrese vlasnika te je tužitelj iste godine u svojstvu univerzalnog sukcesora VELEBITA zemljišnoknjižno upisan kao vlasnik zemljišta, nije životno da bi tužitelj dvije godine čekao sređivanje gruntovnog stanja s obzirom da je predmetnu tužbu radi utvrđenja i izdavanje isprave podobne za upis u zemljišne knjige predao naslovnom sudu 3. studenog 2016.

Kako je to ranije navedeno, pravo građenja je istodobno stvarno pravo na nečijem zemljištu i nekretnina u pravnom pogledu, dok je zgrada pripadnost tog prava građenja kao da je ono zemljište, tada su navodi tužitelja kojima pravo građenja želi prikazati kao pripadnost zemljišta na kojem je osnovano, bez pravnog uporišta i kao takvi neosnovani.

Pravo građenja pravno odvaja zgradu od zemljišta, ali za razliku od *superficius solo cedit*, pravo građenja se može osnovati i na vlastitom zemljištu te se ono po zakonu smatra nekretninom, a zgrada je njegova pripadnost kao da je ono zemljište.

Slijedom navedenog, nedvojbeno proizlazi da u vrijeme sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine od 2006. između tuženika i društva VELEBIT kao ugovornih strana nije postojala suglasna volja usmjerena na prijenos vlasništva zemljišta i svih njenih pripadnosti, odnosno vlasništva na poslovnoj zgradi i plinskoj stanici čija ovlaštenja proizlaze iz prava građenja koje nije bilo predmet navedenog Ugovora.

Nadalje, navodi tužitelja da se iz Procjene može razaznati da se tržišna vrijednost procijenjene nekretnine odnosi na zemljište, poslovnu zgradu i plinsku stanicu nisu relevantni za konkretni postupak. Sve da i procjena tržišne vrijednosti obuhvaća navedene nekretnine, time automatizmom ne dolazi do prijenosa vlasništva sviju nekretnina ako nije zadovoljeni legitimni način stjecanja odnosno prijenosa predmetnog stvarnog prava.

Protivno navodima tuženika, predmet Ugovora o prijenosu nekretnina nije bio prijenos prava građenja te je stoga netočna konstrukcija tužitelja da je iz cjelokupne transakcijske dokumentacije vidljivo da je prava namjera tuženika bila prenijeti društvu VELEBIT vlasništvo na poslovnoj zgradi i plinskoj stanici. Da je takva namjera na strani tuženika postojala, Ugovor o prijenosu nekretnine bi izričito glasio na prijenos prava građenja, odnosno zgrade i plinske stanice koje proizlazi iz prava građenja. Jedini zaključak koji se može s obzirom na historijat tužbe izvesti je nepostojanje prvenstvenog uvjetovanja društva VELEBIT na izričitom unošenju ugovorne odredbe o prijenosu prava građenja na predmetnom zemljištu kao i na davanju tabularne izjave kako bi došlo do upisa promjene prava građenja u zemljišnim knjigama.

7.

Tužitelj nije u krivu kada spominje mogućnost izvanknjižnog stjecanja prava građenja dosjelošću u slučaju kada je na pravu građenja izgrađena zgrada ili kada je njime odvojena od zemljišta postojeća zgrada. U oba slučaja, zgrada s pravom građenja čini jedinstvenu nerazlučivu nekretninu te se takva nekretnina može steći dosjelošću, **pod uvjetom da je objekt posjeda pravo građenja, a ne pravo vlasništva**. S obzirom da je pravo građenja u pravnom smislu izjednačeno s nekretninom, slijedom odredbi članka 159. ZV:

(1) Dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari.

(2) Samostalni posjednik čiji je posjed pokretne stvari zakonit, istinit i pošten, stječe je dosjelošću u vlasništvo protekom tri godine, a takav posjednik nekretnine protekom deset godina neprekidnoga samostalnog posjedovanja.

Slijedom navedenog, izvanknjižno stjecanje prava građenja dosjelošću moguće je kada je posjednik **svjestan posjedovanja prava građenja** te kada očituje volju posjedovanja prava građenja sa zgradom koja je njegova pripadnost, odnosno kada on nastupa kao poštenu posjednik. Prema tome, pretpostavka za dosjelost je posjed, a posjed prava građenja je vršenje sadržaja prava građenja tj. građenje. Tuženik se u historijatu tužbe

prvenstveno poziva na činjenicu da je on vlasnik zemljište te da je time automatski vlasnik i svih pripadnosti tog zemljišta. Takav zaključak tužitelja je točan, no nije u svezi s posjedovanjem prava građenja, odnosno zgrade koja proizlazi iz prava građenja. Budući da se tužitelj poziva na postojanje kvalificiranog posjeda prava građenja, takav posjed mora biti zakonit te shodno tome mora se zasnivati na valjanom pravnom poslu odnosno valjanom derivatnom stjecanju (prijenosu). Budući da tužitelj, kao niti njegov prednik društvo VELEBIT nisu stekli pravo građenja niti jednim navedenim Ugovorom, već je došlo do prijenosa vlasništva zemljišta odvojenog od prava građenja, daljnje komentiranje zakonitosti posjeda nije potrebno.

Sukladno odredbama članka 18. ZV posjed je pošten ako posjednik kad ga je stekao nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, ali poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada.

Budući da je tuženik upisan kao nositelj prava građenja u zemljišnim knjigama od njegovog osnivanja te tuženik kao takav i dalje egzistira, tužitelj kao i njegov prednik društvo VELEBIT nikada nisu bili navodni pošteni posjednici prava građenja. **Stjecatelj prava građenja je u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja pravnog posla, a ni u trenutku kada je podnio zahtjev za upis u zemljišnu knjigu nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao dovoljno razloga posumnjati u to da nekretnina pripada otuđivatelju.** U konkretnom slučaju, s obzirom da je tužitelj odnosno tužiteljev prednik društvo VELEBIT znalo ili bar moralo znati, odnosno s obzirom na okolnosti imao je dovoljno razloga posumnjati da im ne pripada pravo samostalno posjedovati pravo građenja, a sve imajući na umu da je svo vrijeme tuženik u zemljišnim knjigama bio upisan kao nositelj ne može biti govora o poštenom posjedovanju prava građenja, a sve to u skladu s načelom javnosti i povjerenja u zemljišne knjige.

U pravilu, pravo građenja se osniva dvostrukim upisom u zemljišne knjige, a prestaje brisanjem upisa u zemljišnoj knjizi pa se nitko ne može pozivati na to da mu nije bila poznata njegova egzistencija na njime opterećenom zemljištu.

Slijedom navedenog, nisu ostvarene pravne pretpostavke za stjecanje prava građenja, odnosno tužitelj kao i njegov prednik VELEBIT društvo nisu imali kvalificirani posjed prava građenja temeljem kojeg bi se ostvarili uvjeti za stjecanje prava građenja putem naslova dosjelogosti. Njihov posjed prava građenja niti je zakonit niti je pošten te se predlaže naslovnom sudu da odbije tužbeni zahtjev kao neosnovan.

8.

Kako je to već ranije navedeno, nije sporno da je tuženik 2006. s VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. sklopio Ugovor o prijenosu nekretnina, no predmet Ugovora je bio prijenos prava vlasništva na zemljištu, **a ne prijenos prava građenja, odnosno zgrade kao njegove pripadnosti.** Shodno tome, na strani tuženika ne postoji obveza izdavanje isprave podobne za upis tužiteljevog prava u zemljišnim knjigama. Naprotiv, da je namjera prijenosa prava građenja postojala između ugovornih strana, tada bi ugovor zasigurno sadržao odredbe vezane uz izdavanje tabularne izjave, bez obzira radilo se o uvjetnom ili bezuvjetnom izdavanju izričite i neopozive isprave od strane tuženika.

Slijedom navedenog, ovdje tužitelj kao pravni slijednik društva VELEBIT nije temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. stekao pravnu osnovu za stjecanje upisanog prava građenja. Predmet ugovora bio je prijenos zemljišta, koje s obzirom na institut prava građenja predstavlja odvojenu cjelinu te se time ne ulazi u vlasničke odnose na zgradi kao i plinskoj stanici koje čine pripadnost tog prava. Shodno tome, na strani tužitelja ne postoji obveza izdavanje tabularne isprave pa se predlaže da naslovni sud i supsidijarni tužbeni zahtjev odbije kao neosnovani.

9.

S obzirom na navode tuženika da se tuženik temeljem Ugovora o prijenosu nekretnina od 29. ožujka 2006. odrekao upisanog prava građenja, iznosimo sljedeće:

Sukladno odredbama članka 292. ZV:

(1) Pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnoga uvjeta, zaštitom tuđega povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem te ukinućem.

*(2) Pravo građenja upisano u zemljišnoj knjizi prestaje kad, zbog razloga iz stavka 1. ovoga članka, bude **izbrisano** kao teret na zemljištu opterećenom tim pravom i kao posebno zemljišnoknjižno tijelo.*

Iz citiranih odredi proizlazi da pravo građenja prestaje odreknućem, ali je za to potrebna izričita suglasnost vlasnika zemljišta i ovlaštenika čija prava terete prava građenja. Takva suglasnost predstavlja osnovu za prestanak prava građenja, no samim time ono ne prestaje, već je za to potrebno brisanje iz zemljišne knjige. Budući da je potrebno izvršiti upis brisanja iz zemljišne knjige, takva suglasnost mora biti u formi tabularne isprave, koja u konkretnom slučaju ne postoji. Postojanje valjene tabularne isprave odnosno izjave vidljivo bi bilo iz samog sadržaja predmetnog Ugovora te tuženik nije ovlašten putem naslovnog zahtijevati izdavanje tabularne isprave kao da suglasnost za odreknuće postoji. Tuženik se nikada nije odrekao prava građenja te je svako tužiteljevo navođenje suda u krivom smjeru nadasve neshvatljivo i kao takvo neprihvatljivo.

Slijedom navedenog, tužitelj ni na koji način nije dokazao da se tuženik predmetnim Ugovorom odrekao prava građenja, odnosno nije dokazao postojanje izričite suglasnosti vlasnika zemljišta i ovlaštenika prava temeljem koje bi došlo do upisa brisanja prava građenja u zemljišnim knjigama te se stoga naslovnom sudu predlaže da odbije i ovaj supsidijarni tužbeni zahtjev kao neosnovan i nedopušten.

10.

Zaključno, predlaže se naslovnom odbiti tužbene zahtjeve tužitelja kao neosnovane i obvezati ga da tuženiku nadoknadi parnični trošak.

EUROTHERM d.o.o. u stečaju
po punomoćniku


ODVJETNIK
Dr. sc. TIN MATIĆ
specijalist trgovačkog i međunarodnog
trgovačkog prava
10000 ZAGREB, Vlačka 95
TIN MATIĆ I PARTNERI
odvjetničko društvo d.o.o.
10000 Zagreb, Vlačka 95

Troškovnik:

- sastav odgovora na tužbu
- PDV 25%

5.010,00 kn

1.252,50 kn

Ukupno:

6.262,50 kn