



**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 U PAZINU

**Dršćevka 1**

**52 000 PAZIN**

U Zagrebu 31. kolovoza 2020.

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

**Tužitelj/protutuženik: 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/protutužitelj: Stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju** sa sjedištem u Novigradu, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, zastupano po stečajnom upravitelju Štefanu Roli, a on zastupan 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

|             |                    |                        |
|-------------|--------------------|------------------------|
| <b>VPS:</b> | <b>tužba:</b>      | <b>500.001,00 kn</b>   |
|             | <b>protutužba:</b> | <b>2.481.155,25 kn</b> |

|                    |                        |
|--------------------|------------------------|
| <b>Ukupan VPS:</b> | <b>2.981.156,25 kn</b> |
|--------------------|------------------------|

## PODNEŠAK TUŽENIKA

**1x naslovnom sudu putem e-komunikacija**

**Punomoć u spisu**

**1.**

Uvodno, tuženik ostaje kod odgovora na tužbu, protutužbe kao i svih navoda tijekom dosadašnjeg postupka te se ovim putem očituje na podnesak tužitelja od 4. kolovoza 2020. zaprimljenog putem e-komunikacije 25. kolovoza 2020.

2.

**Suprotno navodima tužitelja, tuženik ima pravni interes za podnošenjem protutužbe, odnosno tuženik je učinio vjerojatnim postojanje pravnog interesa za podnošenjem deklaratorne protutužbe, a što predstavlja procesnu pretpostavku za dopuštenost protutužbe.**

Tužitelj nije u krivu kada navodi da je nad pravnim prednikom tuženika EURO THERM d.o.o. u stečaju 27. travnja 2016. otvoren stečajni postupak, ali namjerno prikriva činjenicu da mu je u tom istom stečajnom postupku stečajni upravitelj osporio izlučno pravo u pogledu nekretnina označenih kao čkbr. 2610/1 i čkbr. 2610/2 upisanih u zk. ulošku 1622 k. o. Novigrad, Zemljišnoknjižni odjel Buje, odnosno da mu nije priznato izlučno pravo vezano uz pravo građenja.

*Dokaz:*

- uvid u spis predmeta

Nadalje, isto tako je točno da je tijekom otvorenog stečajnog postupka utvrđeno da u stečajnoj masi pravnog prednika tuženika nije bilo novčanih sredstava za pokriće troškova stečajnog postupka te da niti jedan od stečajnih vjerovnika nije predujmio iznos za pokriće troškova postupka temeljem čega je naslovni sud rješenjem St-377/16 od 31. siječnja 2017. obustavio i zaključio stečajni postupak nad tuženikom, ali isto tako i ovlastio stečajnog upravitelja da može i nakon obustave i zaključenja stečajnog postupka u ime stečajnog dužnika, a **za račun stečajne mase** nastaviti s unovčenjem imovine dužnika i s ostvarenim sredstvima postupiti prema odredbama članka 133. stavka 1.

*Dokaz:*

- uvid u spis predmeta

Sukladno odredbama članka 133. Stečajnog zakona (Narodne novine broj: NN 71/15, 104/17, u daljnjem tekstu: SZ)

*(1) Nakon zaključenja stečajnoga postupka prema odredbi članka 132. stavka 2. ovoga Zakona stečajni upravitelj može u ime i za račun stečajne mase unovčiti imovinu dužnika i prikupljenim sredstvima namiriti nastale troškove stečajnoga postupka, a neiskorišteni iznos uplatiti u Fond za namirenje troškova stečajnoga postupka.*

*(2) U slučaju iz stavka 1. ovoga članka stečajna masa će se upisati u sudski registar. Pri upisu stečajne mase u sudski registar Ministarstvo financija – Porezna uprava će po službenoj dužnosti odrediti i dodijeliti osobni identifikacijski broj stečajnoj masi.*

*(3) O radnjama poduzetim u skladu s odredbom stavka 1. ovoga članka stečajni upravitelj dužan je podnositi sudu pisana izvješća najmanje jedanput u tri mjeseca. Pisana izvješća objaviti će se na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova bez odgode.*

*(4) Stečajni upravitelj može, kad je to potrebno radi poduzimanja radnji iz stavka 1. ovoga članka, na temelju zaključka suda otvoriti bankovni račun.*

*(5) Ako se ispune pretpostavke za nastavljjanje postupka radi naknadne diobe iz članka 289. stavka 1. ovoga Zakona, sud će rješenjem o nastavljanju postupka pozvati stečajne vjerovnike da u roku od 30 dana stečajnom upravitelju prijave svoje tražbine i zakazati ročište na kojem će se ispitati prijavljene tražbine (ispitno ročište).*

**Prvenstveno se ističe da stečajni upravitelj nije u ime i za račun stečajne mase unovčio imovinu stečajnog dužnika, budući da je na navedenim nekretninama upisana zabilježba spora koja onemogućava raspolaganje i prodaju nekretnina, a osim predmetnih nekretnina ne postoji druga imovina pravnog prednika tuženika. Nadalje, navodi tužitelja o primjeni odredbi članka 133. SZ-a u ovom parničnom postupku su neosnovani i irelevantni s obzirom da stečajni postupak nad stečajnim dužnikom nije zaključen prema odredbama članka 132. SZ-a već prema odredbama članka 293. SZ-a koje upućuju na primjenu odredbi članka 133. samo ako su za to ispunjene zakonske pretpostavke vezane uz unovčenje imovine stečajnog dužnika, odnosno ovdje pravnog prednika tuženika.**

**Slijedom navedenog, a suprotno navodima tužitelja, i dalje postoji mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika pravnog prednika tuženika, a na način kako je to naknadno u podnesku elaborirano.**

Nadalje, tužitelj je u više navrata bezuspješno pokušao upisati pravni subjektivitet stečajne mase iza EURO THERM d.o.o. u stečaju u sudski registar, no naslovni sud je rješenjem Poslovni broj. St-377/2016 od 14. studenog 2019. odbio prijedlog ovdje tužitelja budući da stečajni upravitelj nakon zaključenja stečajnog postupka u ime i na račun stečajne mase nije unovčio imovinu dužnika, a što čini jednu od zakonskih pretpostavki za upis u sudski registar. Kada bi stečajnu upravitelj unovčio imovinu stečajnog dužnika za ime i na račun stečajne mase te bi se moglo govoriti o sporu koji se vodi u ime i za račun stečajne mase na kojeg su primjenjive odredbe članak 133. SZ-a, a što u konkretnom postupku nije slučaj. Odluka naslovnog suda potvrđena je rješenjem Visokog trgovačkog suda RH Poslovni broj: Pž-7027/2019 od 5. prosinca 2019. te je isto tako utvrđeno da se u ime i za račun stečajne mase bez obzira na upis u sudski registar mogu voditi sporovi tako da se na odgovarajući način primjenjuje cjelokupne odredbe stečajnog postupka kao i odredbe o namirenju stečajnih vjerovnika propisane SZ-om. Odnosno u konkretnom slučaju primjenjuju se odredbe članka 293.

*Dokaz:*

- rješenje Trgovačkog suda u Pazinu Poslovni broj: St-377/16 od 14. studenog 2019.
- rješenje Visokog trgovačkog suda RH Poslovni broj: Pž-7027/19 od 5. prosinca 2019.

Stečajni zakon u svojim odredbama o naknadnoj diobi (članak 289.) i stečajnom postupku nad imovinom pravne osobe koja je prestala postojati (članak 437.) stečajnoj masi određuje stranačku sposobnost pa se tada u ime i za račun stečajne mase mogu voditi sporovi **tako da se na odgovarajući način primjenjuju odredbe o stečajnom postupku i namirenju stečajnih vjerovnika Stečajnoga zakona s čim u vezi je stečajna masa tada stranka u postupku te nositelj prava vlasništva i drugih prava.**

**Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir odredbe članka 289. vezane iz nastavljanje postupka radi naknadne diobe kao i odredbe članka 437. SZ-a, tuženik ima opravdani interes za podnošenjem protutužbe te je u potpunosti učinio vjerojatnim da bi usvajanjem jednog od protutužbenih zahtjeva za njega bila ostvarena određena pravna korist budući da i dalje postoji opcija ispunjenja uvjeta za nastavak postupka radi naknadne diobe kojim ne bi bili namireni samo vjerovnici stečajne mase, već i stečajni vjerovnici.**

**Podredno, kada i ne bi bili ispunjeni uvjeti za nastavak postupka radi naknadne diobe, stečajni upravitelj uz ostvarenu imovinsku korist bio bi u mogućnosti namiri troškove stečajnog postupka, odnosno troškove vjerovnika stečajne mase, a u koje troškove ulaze i troškovi konkretnog parničnog postupka.**

3.

Suprotno navodima tužitelja, pravo građenja nije bio predmet Ugovora o prijenosu nekretnina te su sve tužiteljeve usporedbe konkretnog spornog Ugovora o prijenosu nekretnina s ugovorima o radu, odnosno otkazima ugovora o radu neosnovane, paušalne i irelevantne za ovaj postupak budući da se pravilo *falsa nominatio non nocet* niti kako ne može primjenjivati na bitne sastojke ugovora koji moraju biti egzaktni kako bi ugovor proizvodio valjane pravne učinke u skladu s pravnim poretom.

Predmet ugovora uz cijenu bitan je sastojak ugovora te se on ne može prosto tumačiti na način da se utvrđuje stvarna namjera ugovornih strana vezana uz predmet ugovora već isti, a posebice ako se radi o prijenosu nekretnina, mora biti točan, ispravan s točno naznačenim katastarskim česticama kao i opisom nekretnina kako bi isti mogao predstavljati ispravu temeljem koje je moguće provesti upis u zemljište knjige. Ugovor o prijenosu nekretnina čiju stvarnu ugovornu namjeru tužitelj pokušava dokazati pozivajući se na bezbroj mogućih načina stjecanja prava građenja putem različitih pravnih osnova nikada nije predstavljao niti može predstavljati ispravu kojom bi se dozvolio dvostruki upis prava građenja u zemljišnoj knjizi. Navedena činjenica kao i činjenica da tuženik nikada nije postazzvljao zahtjeve prema tužitelju vezane uz pravo građenja je opravdavajuća te dovoljno govori o stvarnoj namjeri ugovornih strana prilikom prijenosa zemljišta na tužitelja zajedno s teretom koji na istom postoji u korist ovdje tuženika. Kao nositelj prava građenja temeljem valjane pravne osnove upisan je pravni prednik ovdje tuženika koji u skladu s načelom zaštite povjerenja u zemljišne knjige predstavlja

stvarnog nositelja prava građenja te je kao takav ovlašten iskorištavati pravo građenja i njegove pripadnosti na način da svakog trećeg isključi. Činjenica da je ovdje tužitelj upisan kao vlasnik nekretnine opterećene pravom građenja ne umanjuje tuženika kao nositelja prava građenja, odnosno kao vlasnika pripadnosti prava građenja.

**Slijedom navedenog, navodi tužitelja prema kojima bi tuženik kao upisani nositelj prava građenja bio u obvezi nakon sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnina postavljati zahtjeve tužitelju vezane uz pravo građenja i sagrađene zgrade, odnosno pripadnosti prava građenja su neshvatljivi. Prema logici stvari, ovdje tužitelj koji smatra da mu pripada određeno knjižno pravo, a koje nije upisano u njegovu korist je taj u čijem je interesu postavljanje zahtjeva za zaštitu prava i interesa, a ne tuženik koji u skladu sa zakonom ostvaruje prava kao i interese temeljem pravomoćnog dvostrukog upisa knjižnog prava u zemljišne knjige. Nadalje, osporavaju se navodi tužitelja vezani uz neizvršavanje posjedovnih čina kao i navodi vezani uz nepostojanje upisa prava građenja u poslovnim knjigama budući da su isti paušalni i na ni na koji način dokazani.**

Nadalje, okolnost da u Ugovoru o prijenosu nekretnine nije napisana riječ „pravo građenja“ itekako potvrđuje istinsku namjeru stranaka za prijenosom prava vlasništva na zemljištu opterećenom pravom građenja što niti kako ne može predstavljati valjanu pravnu osnovu stjecanja prava građenja. **Kao što je ranije navedeno, pravilo *falsa nominatio non nocet*, odnosno nepravilna oznaka imena ne škodi ne može se primijeniti u konkretnom slučaju. Prvenstveno iz razloga što se ne radi o omašci u pisanju, odnosno o pogrešci u nazivu ili imenu predmeta pravnog posla, već se radi o različitim nekretninama, odnosno o zemljištu i pravu građenja koje u pravnom poretku predstavlja zasebnu nekretninu odvojenu od zemljišta kojim je opterećeno.**

Što se tiče procjene tržišne vrijednosti nekretnine ista je poslužila samo radi okvirnog utvrđivanja zasebne vrijednosti zemljišta kao i zasebne vrijednosti pripadnosti prava građenja, a to nikako ne predstavlja priznanje od strane tuženika da je predmetom Ugovora o prijenosu nekretnina, uz prijenos prava vlasništva zemljišta bio i prijenos prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja.

**Slijedom svega navedenog, ugovorne strane predmetnog Ugovora, odnosno pravni prednik tužitelja VELEBIT TRGOVINA d.o.o. i pravni prednik ovdje tuženika vlastitim očitovanjem volja sklopili su 29. ožujka 2006. Ugovor o prijenosu nekretnine kojom je na pravnog prednika tužitelja prenijeto pravo vlasništvo nad nekretninama opterećenim pravom građenja. Uvidom u predmetni Ugovor, odnosno u članak 2. Ugovora s vjerodostojnošću se može utvrditi kako predmet ugovora, a ni volja ugovorenih strana nije bila usmjerena na prijenos prava građenja budući da se isto nigdje ne spominje već je navedeno da su predmet Ugovora nekretnine označene kao čkbr. 2610/1 i kao čkbr. 2610/2 te svi navodi**

**tužitelja vezani uz „nedvojbeno“ postojanje sporazuma glede predmeta Ugovora o prijenosu nekretnine, odnosno prijenosu prava građenja su neosnovani i netočni.**

Podredno svemu navedenome, tuženik osporava da bi u svom podnesku od 1. srpnja 2020. priznao da je kao bitni sastojak Ugovora o prijenosu nekretnine ugovoren prijenos građenja već je to slobodna interpretacija ovdje tužitelja riječi vrlo vjerojatno vezanih uz navod iz podneska od 1. srpnja 2020., a koji glasi: *„budući da je prilikom sklapanja predmetnog Ugovora ugovorena nedopuštena činidaba, odnosno prijenos pripadnosti prava građenja bez prava građenja kao nedopuštena činidba, cijeli predmetni Ugovor kao takav je ništetan budući da je kao bitni sastojak Ugovora ugovoren prijenos prava građenja suprotno kongentnim propisima.“*

**4.**

**Suprotno navodima tuženika, Ugovor o prijenosu nekretnina je ništetan, a sve u skladu s kogentnim odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.**

Tuženik ne osporava činjenicu da je između parničnih stranaka značenje ugovornih odredbi Ugovora o prijenosu nekretnina sporno, no protivi se pozivanju tužitelja na citirane članke Zakona o obveznim odnosima koje se u konkretnom slučaju ne mogu primijeniti budući da ovdje nije riječ o doslovnoj interpretaciji pojedinih izričaja od strane tuženika. Ovdje je riječ o spornom bitnom sastojku ugovora, odnosu predmetu ugovora bez kojeg niti nema pomisli o pravičnom odnosu uzajamnih činidbi budući da jedna od činidba u konkretnom slučaju nedopuštena bez obzira na svrhu radi koje je došlo do sklapanja ništetnog ugovora.

Praksa na koju se tužitelj poziva također je irelevantna za konkretni postupak budući da tužitelj ponovno inzistira na primjeni pravila *falsa nominatio non nocet* koje se nikako ne može primijeniti na pravnu problematiku nastalu uslijed nepoštivanja zakonskih odredbi vezanih uz prijenos pripadnosti prava građenja.

Ponovno se ukazuje na odredbe članka 285. stavka 3. ZV-a prema kojima ***je zgrada koje je izgrađena dio je prava građenja pa se prenosi, nasljeđuje i opterećuje zajedno s pravom građenja. – nedopuštenost činidbe.***

Uzimajući u obzir navode tužitelje u kojima izričito priznaje da je u Ugovor o prijenosu nekretnina od 29. ožujka 2006. očito namjerno propušteno unijeti ugovorne odredbe o pravu građenja, odnosno tužiteljeve naknadne navode o primjeni pravila *falsa nominatio non nocet* vezane uz prijenos prava građenja protivne su gore citiranoj odredbi Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te je ugovor ništetan sukladno odredbama članka 270. ZV-a temeljem kojih je ugovor ništetan ako je ugovorna činidba nemoguća, nedopuštena, neodređena ili neodrediva.

**Slijedom navedenog, a budući da su kao predmet Ugovora o prijenosu nekretnina iz 2006. ugovorene pripadnosti prava građenja (poslovna zgrada i plinska stanica), a koje temeljem odredi članka 285. stavka 3. ZV-a nije moguće niti dopušteno prenositi bez prava građenja, predmetni Ugovor je u potpunosti ništetan te se ima smatrati da isti načelno ne proizvodi ex tunc učinke. Nadalje, jedna od pravnih posljedica nevaljanosti ugovora je i obveza restitucije koja nastaje ako je neka strana izvršila drugoj činidbu u ispunjenju obveze preuzete nevaljanim ugovorom, a na obvezni odnos strana nevaljanog ugovora primjenjuju se i pravila o vraćanju stečenog bez osnove, odnosno pravila instituta neopravdanog obogaćenja.**

#### **4.1.**

Nejasni su navodi tužitelja vezani uz izvadak iz zemljišne knjige budući da je pravo građenja kao teret nekretnina označenih kao čkbr. 2610/1 i 2610/2 bilo kao pravo građenja upisano u drugom zk. ulošku temeljem kojeg se s vjerodostojnošću može utvrditi tko je bio u trenutku stjecanja prava vlasništva na zemljištu bio nositelj prava građenja kao tereta zemljišta. Tuženik nije imao razloga osporavati prijenos prava vlasništva na zemljištu u korist VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. budući da isti niti danas ne osporava da je vlasništvo zemljišta prešlo ugovorom u imovinu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., no osporava da bi pravo građenja kao i pripadnosti prava građenja tim istim ugovorom bile prenesene.

#### **5.**

**Suprotno navodima tužitelja, Ugovor o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. ima se smatrati trgovačkim ugovorom budući da su ugovor sklopili trgovci u vezi s obavljanjem djelatnosti koje čine predmet poslovanja barem jednog od njih. Prema Zakonu o trgovačkim društvima trgovcima se mogu smatrati samo osobe koje su istim tim Zakonom određeni kao trgovci. Budući da se i jedna i druga ugovorna strana prema ZTD-om smatraju trgovcem te je ugovor vezan uz poslovanje trgovačkog društva, neosnovani su svi navodi tužitelja vezani uz osporavanje trgovinskog obilježja predmetnog Ugovora.**

Kako je o već izričito navedeno tijekom postupka, ugovor su sporazumnim očitovanjem volje međusobno sklopili trgovci koji kao ugovorne strane u ispunjavanju svojih obveza moraju postupati s većom pažnjom nego li ostale osobe, odnosno s pažnjom dobrog gospodarstvenika. S obzirom na navedeno, na trgovcima je da ishode sva relevantna saznanja potrebna radi očuvanja i ostvarivanja vlastitih prava i interesa, dok u konkretnom slučaju tužitelj kao trgovac nije čak niti bio dužan postupati pažnjom dobrog gospodarstvenika već je jednostavno pa čak i bez pravnog interesa mogao izvršiti uvid u zemljišne knjige radi provjere stvarnog zemljišno knjižnog stanja.

#### **6.**

**Suprotno navodima tužitelja, tužitelj je nepošteni posjednik prava građenja kao i pripadnosti prava građenja od 2006. godine, odnosno podredno od 2016. godine kada je saznao ili je mogao saznati da mu ne pripada pravo građenja.**

Budući da se u podnesku tužitelj poziva na sudsku praksu Vrhovnog suda RH iz koje se jedino može iščitati kako je (ne)poštenje posjeda delikatna okolnost koja se ima utvrđivati ovisno o okolnostima svakog pojedinog slučaja, odnosno da je sud u svakom konkretnom postupku dužan utvrđivati relevantne činjenice koje se odnose na dokazivanje vremenskog trenutka kada je ovdje tužitelj saznao ili morao posumnjati da mu ne pripada pravo posjeda na pravu građenja i njegovim pripadnostima.

**Slijedom navedenog, naslovni sud je taj koji je dužan tijekom konkretnog postupka utvrditi (ne)poštenje posjeda ovdje tužitelja u skladu s pravnim propisima, a posebice u skladu s odredbama zemljišnoknjižnog prava kojima se ostvaruje pravna sigurnost vezana uz stjecanje, promjenu i prestanak vlasništva i drugih stvarnih prava.**

**Nadalje, poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada što znači da posjed postaje naknadno nepošten samo naknadnim saznanjem posjednika da nema pravo na posjed.**

Budući da je tuženik sve relevantne okolnosti vezane uz tužiteljevo saznanje o nepostojanju prava na posjed prava građenja iznio tijekom dosadašnjeg postupka, ovim putem upućuje naslovni sud i suprotnu stranu na navode iznijete tijekom dosadašnjeg tijeka postupka.

Opreza radi, ponovno se napominje kako je stečajni upravitelj osporio tužiteljevo izlučno pravo vezano uz pravo građenja, što je činjenica koja govori sama za sebe. Tužiteljevo pozivanje da stečajni upravitelj u trenutku imenovanja i preuzimanja zastupanja stečajnog dužnika nije bio u potpunosti upoznat s cjelokupnom pravnom zavrzlamom vezanom uz pravo građenja ne utječe na postojanje prava građenja u korist tuženika koliko god tužitelj pokušavao vidljivim učiniti suprotno.

**Slijedom svega navedenog, tužiteljevi navodi o poštenom posjedu prava građenja kao i navodnom vremenskom proteku od 10 godina od stjecanja kvalificiranog posjeda su neosnovani pa time više ukazuju kako je tužitelj izvršavao faktičnu vlast bez ikakve pravne osnove, odnosno bez ikakve pravne osnove u smislu postojanja pravnog posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti ili zakonskih odredbi, odnosno istu dan danas izvršavao kao nepošteni posjednik.**

7.

Suprotno navodima tužitelja, tuženikov zahtjev za nadoknadom vrijednosti postignute koristi osnovan je budući da je tužitelj nepošteni posjednik prava građenja i pripadnosti prava građenja, odnosno i dan danas izvršava faktičnu vlast kao nepošteni posjednik.



Podredno, navodi tužitelja vezani uz nepromjenjivost oblika (očuvanog identiteta) prava građenja kao i pripadnosti prava građenja su neosnovani i pritom sporni te je za utvrđivanje promjene oblika potrebno stručno znanje koje tužitelj ne posjeduje te se ovim putem predlaže provesti vještačenje i na okolnost koja se odnosi na (ne)promjenjivost oblika prava građenja i pripadnosti prava građenja u slučaju da naslovni sud smatra kako se u konkretnom postupku ne mogu primijeniti odredbe članka 1120. Zakona o obveznim odnosima, tuženik ostavlja sudu na odlučivanje uzimajući u obzir pravilo *iura novit curia*.

Nadalje, pozivajući se na pravno shvaćanje Građanskog odjela Vrhovnog suda RH od 26. listopada 2009. tužitelj pravilno navodi da je nepošteni posjednik tuđe stvari dužan predati stvar vlasniku (nositelju prava građenja) te nadoknaditi svu štetu koja je na stvari nastala, odnosno sve koristi koje je imao za vrijeme svog posjedovanja. S obzirom na navedeno, potrebno je spomenuti da je sukladno odredbama članka 18. stavka 3. ZV-a posjed 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 tužitelj nikada nije niti bio pošten posjednik, a što potvrđuje, odnosno priznaje postavljanjem neosnovanog zahtjeva za nadoknadom naknade za iskorištavanja zemljišta na kojem postoji teret prava građenja, a kojeg on iskorištava kao nepošteni posjednik prava građenja i pripadnosti prava građenja, kontradiktorni su navodi kao i zahtjevi postavljeni od strane tužitelja.**

**U pravnom poretku RH postoji neoboriva predmnijeva da je svakome poznat sadržaj zemljišnoknjižnog stanja te se nitko ne može pozivati na činjenicu da mu nije poznato stanje zemljišnih knjiga, odnosno eventualni propust uvida u stanje zemljišne knjige pogađa onog tko je propustio izvršiti uvid u zemljišne knjige, u konkretnom slučaju pogađa tužitelja**

**Slijedom navedenog, tužitelj kao nepošteni stjecatelj koji je znao ili je prema okolnostima mogao znati da se neosnovano obogatio na račun tuženika, prouzročio je tuženiku štetu slijedom čega tuženik ima pravo zahtijevati nadoknadu vrijednosti postignute koristi dijela imovine koju je stekao od osiromašenog bez valjane pravne osnove.**

8.

Tuženik se izričito protivi postavljenom prigovoru prijeboja kao i zahtjevu za isplatom mjesečne naknade za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište te isto tako osporava iznos samovoljno naznačene visine mjesečne naknade od strane tužitelja. Navedeno ponajviše iz činjenice da tužitelj dan danas iskorištava pravo građenja kao i njegove pripadnosti kao nepošteni posjednik, odnosno bez ikakve postojeće pravne osnove.

Budući da tužitelj ističe postojanje svojih tražbina prema tuženiku s osnove onoga što je tuženik primio na temelju Ugovora o prijenosu nekretnina i mjesečne naknade za zemljište, tuženik ističe kako iste tražbine ne postoje, a posebice iz razloga nepoštenog posjedovanja prava građenja i pripadnosti prava građenja od strane tužitelja.

Nadalje, točno je da Ugovor o prijenosu nekretnine predstavlja naplatni pravni posao na temelju kojeg je tuženik prenio pravo vlasništva zemljišta, no nije točno da je predmetnim Ugovorom prenijeto pravo građenja i pripadnosti prava građenja sagrađenih na pravu građenja. S obzirom da je tužitelj cijelo ovo vrijeme u nepoštenom posjedu prava građenja i pripadnosti prava građenja tužitelj nikako nema pravo na odgovarajuću naknadu u novcu već je on taj koji je dužan isplatiti svu postignutu korist kao i naknadu štete prouzrokovanu stjecanjem koristi bez pravne osnove, odnosno radi nepoštenog izvršavanja nepoštenih posjedovnih čina.

**Slijedom navedenog, tužitelj kao nepošteni posjednik dužan je isplatiti tuženiku svu postignutu korist ostvarenu bez valjane pravne osnove, a ne obrnuto kako to neosnovano želi prikazati tužitelj.**

Što se tiče Ugovora o prijenosu poslovnih udjela sklopljenog 2. listopada 2006., sukladno odredbama članak 323. stavka 1. ZOO-a *svaka ugovorna strana dužna je vratiti drugoj strani sve ono što je primila na temelju takvog ugovora, a ako to nije moguće ili ako se narav onoga što je ispunjeno protivi vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja odluke* **ako se utvrdi da je sklopljeni ugovor ništetan.**

S obzirom da predmet ovog postupka nije utvrđivanje ništetnosti Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 2. listopada 2006., neosnovani i irelevantni su svi navodi vezani uz predmetni Ugovor.

**Slijedom svega navedenog, tužitelj kao nepošteni posjednik prava građenja kao i pripadnosti prava građenja nema pravo potraživati isplatu mjesečne naknade za zemljište budući da je sam takovim nepoštenim posjedovanjem stekao korist od osiromašenog, odnosno ovdje tuženika bez valjane pravne osnove.**

**Podredno, kada bi tužitelj imao pravo zahtijevati isplatu mjesečne naknade za zemljište opterećeno pravom građenja i njegovim pripadnosti, opreza radi ističe se kako je mjesečna naknada u iznosu od 18.000,00 kn suviše visoko određena te se po potrebi predlaže provođenje financijskog vještačenja na okolnost visine zakupnine zemljišta.**

9.

**Prvenstveno se ističe kako je supsidijarni protutužbeni zahtjev postavljen u slučaju kada bi sud utvrdio da je tužitelj stekao pravo građenja i njegove**

**pripadnosti temeljem spornog Ugovora o prijenosu nekretnine te se ovim putem izričito osporava prigovor zastare vezan uz isplatu iznosa od 1.984.924,20 kuna.**

S obzirom na navedeno, u tom slučaju tuženik ima pravo zahtijevati isplatu ukupnog iznosa od 1.984.924,20 kuna na ime stjecanja prava građenja budući da se radi o spornom Ugovoru o prijenosu nekretnina u kojem kao bitni sastojak ugovora (cijena) mora biti u skladu s načelom jednake vrijednosti činidbe jer u protivnom isto dovodi do pravnih posljedica određenih Zakonom o obveznim odnosima.

Nadalje, budući da u RH nije propisana niti donja niti gornja vremenska granica prava građenja, već se isto izričito može ograničiti istekom roka ili ispunjenjem raskidnog uvjeta, a uvidom u Ugovor o pravu građenja od 31. srpnja 2000. s vjerodostojnošću se može utvrditi kako ugovorne strane nisu vremenski ograničile pravo građenja bilo ugovaranjem roka ili uvjeta što znači da ono i dalje traje i proizvodi pravne učinke, odnosno ovlašćuje svoga nositelja na poduzimanje pravnih radnji radi zaštite vlastitih prava i interesa.

Ponovno se napominje da održivi vijek trajanja predmetnih nekretnina sagrađenih na pravu građenja iznosi do 40 godina. Ukoliko se uzme da je do sada proteklo oko 20 godina iskorištavanja navedenih nekretnina, tada, u svakom slučaju, preostaje daljnjih 20 godina njihovog iskorištavanja, a sve sukladno Pravilniku o procjeni vrijednosti nekretnina (NN105/2015).

Nadalje, što se tiče načina izračuna stope prinosa prava građenja, u podnesku od srpnja 2020. izričito je navedeno da je isto učinjeno prema slobodnoj procjeni te da će se stvarni iznos utvrditi putem financijskog vještačenja koje je kao takvo i predloženo na navedenu okolnost.

**Slijedom svega navedenog, a uzimajući u obzir da u konkretnom slučaju pravo građenja nije vremenski ograničeno te ono i dalje postoji i donosi godišnji čisti prihod, tuženik u slučaju da sud utvrdi osnovanim tužbeni zahtjev tužitelja vezan uz Ugovor o prijenosu nekretnina ima pravo zahtijevati isplatu ukupnog iznosa od 1.984.924,20 kuna na ime stjecanja prava građenja budući da se radi o spornom Ugovoru o prijenosu nekretnina u kojem kao bitni sastojak ugovora (cijena) mora biti u skladu s načelom jednake vrijednosti činidbe jer u protivnom isto dovodi do pravnih posljedica određenih Zakonom o obveznim odnosima.**

10.

Navodi tužitelja o naplatnom stjecanju prava građenja kao i njegovih pripadnosti neosnovani su te ih tuženik u potpunosti osporava pa tako:

- Nije točno da je tuženik u temeljeni kapital društva VELEBIT – TRGOVINA d.o.o. zajedno sa zemljištem unio pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja, budući da predmet, odnosno bitni sastojak Ugovora o prijenosu

nekretnina od 29. ožujka 2006. nije bio prijenos građenja, a što proizlazi i iz zakonom propisanih pretpostavki za prijenos pripadnosti prava građenja kao i samog prava građenja.

- Tužiteljeva kupnja svih poslovnih udjela trgovačkog društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. kao i činjenica da je isti postao jedini član društva VELEBIT-TRGOVINA kao i činjenica stjecanja cjelokupne imovine društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. samo ukazuje na okolnost provođenja mnogih postupaka kao i sklapanja ugovora od strane tužitelja radi realizacije gore navedenog te je skoro nemoguće za povjerovati da prilikom sklapanja ugovora, odnosno provođenja statusnih promjena tužitelj nije izvršio uvid u zemljišne knjige kako bi sa sigurnošću utvrdio potpuno i istinito stanje vezano uz nositelja prava građenja kao i vlasnika njegovih pripadnosti.

**Slijedom navedenog, nije točno da je tužitelj stekao pravo građenja kao i njegove pripadnosti temeljem pravnih poslova sklopljenih od strane tužiteljevog prednika, a posebice nije točno da je društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. u potpunosti podmirio potraživanje vezano uz pravo građenja budući da isto nikada nije bilo predmet pravnih poslova između ovdje tuženika i društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., a što proizlazi iz činjenice da pravni prednik tužitelja nikada nije zatražio dvostruki upis stjecanja prava građenja koji je kao takav obvezatan kako bi se uopće moglo raditi o stjecanju prava građenja.**

**Dokaz navedenom predstavlja ova tužba kao i činjenica da je tek tužitelj nakon što mu je osporeno izlučno pravo podnio nadležnom zemljišno knjižnom sudu prijedlog za brisanje prava građenja bez valjane pravne osnove, a koji postupak je u tijeku povodom žalbe ovdje tuženika.**

Dokaz:

- Uvid u spis predmeta Poslovni broj: Z-33175/18 Općinski sud u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Buje

## **11.**

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir određene promjene u zemljišno – knjižnom stanju predmetnih nekretnina, tuženik uređuje protutužbene zahtjeve na način da predlaže naslovnom sudu da nakon provedenog parničnog postupka donese sljedeću:

1. Utvrđuje se da je Ugovor o prijenosu nekretnina od 29. ožujka 2006. sklopljen između EUROTHERM d.o.o. i VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. ništetan te da kao takav ne proizvodi pravne učinke, niti je ikada nastao.

2. Nalaže se tužitelju/protutuženiku BUTAN PLIN d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685 da tuženiku/protutužitelju stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Novigradu, Sv. Vidal 34 preda u posjed upisano pravo građenja na nekretnini označenoj kao čkbr. 2610/1 upisanoj u zk. ulošku 1622 k. o. Novigrad i kao čkbr. 2610/2 upisanoj u zk. ulošku 5061 k. o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u zk. ulošku 2928 k. o. Novigrad kao pravo građenja na čkbr. 2610/2 upisanoj u zk. ulošku 1506 k. o. Novigrad i poslovnu zgradu površine 276 m<sup>2</sup> i plinsku stanicu površine 88 m<sup>2</sup> sagrađene na pravu građenja na čkbr. 2610/1 upisanoj u zk. ulošku 1622 k. o. Novigrad, u roku 15 dana.
3. Nalaže se tužitelju/protutuženiku BUTAN PLIN d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685 da tuženiku/protutužitelju stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Novigradu, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741 isplati na ime naknade za korištenje prava građenja upisanog u zk. ulošku 2928 k. o. Novigrad iznos od 496.231,05 kuna sa kamatama kako slijedi:

na iznos 99.246,21 kn počevši od 31. prosinca 2015. pa do isplate  
na iznos 99.246,21 kn počevši od 31. prosinca 2016. pa do isplate  
na iznos 99.246,21 kn počevši od 31. prosinca 2017. pa do isplate  
na iznos 99.246,21 kn počevši od 31. prosinca 2018. pa do isplate  
na iznos 99.246,21 kn počevši od 31. prosinca 2019. pa do isplate  
na iznos 99.246,21 kn počevši od 31. prosinca 2020. pa do isplate

zajedno sa zateznom kamatom po stopi koja se do 31. srpnja 2015. određuje uvećanjem eskontne stope HNB-a koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za osam postotnih poena, a od 1. kolovoza 2015. po stopi koja se određuje 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 pet postotna poena, u roku 15 dana.

4. Nalaže se tužitelju/protutuženiku BUTAN PLIN d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685 da tuženiku/protutužitelju stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Novigradu, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741 isplati troškove parničnog postupka zajedno sa zateznom kamatom po stopi koja se određuje 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 pet postotna poena i to počevši od dana donošenja odluke suda prvog stupnja pa do konačne isplate, u roku 15 dana.

Nadalje, u slučaju da sud utvrdi da je jedan od tužbenih zahtjev tužitelja osnovan, tuženik postavlja sljedeći supsidijarni protutužbeni zahtjev:

1. Nalaže se tužitelju/protutuženiku BUTAN PLIN d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685 da tuženiku/protutužitelju stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Novigradu, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741 isplati na ime stjecanja prava građenja upisanog u zk. ulošku 2928 k. o. Novigrad ukupan iznos od 1.984.924,20 kuna zajedno sa zateznom kamatom po stopi koja se određuje 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 pet postotna poena i to počevši od dana podnošenja protutužbe pa do konačne isplate, u roku 15 dana.
2. Naleže se tužitelju/protutuženiku BUTAN PLIN d.o.o. sa sjedištem u Novigradu, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685 da tuženiku/protutužitelju stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju sa sjedištem u Novigradu, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741 isplati troškove parničnog postupka zajedno sa zateznom kamatom po stopi koja se određuje 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 pet postotna poena i to počevši od dana donošenja odluke suda prvog stupnja pa do konačne isplate, u roku 15 dana.

Stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju  
po punomoćniku

Troškovnik:

|                                |                |
|--------------------------------|----------------|
| - sastav podneska 2.982 bodova | 29.820,00 kuna |
| - PDV 25%                      | 7.455,00 kuna  |

Ukupno: 37.275,00 kuna