

Zagreb, 5. svibnja 2020.

**TRGOVAČKI SUD U PAZINU**Drščevka 1  
52000 Pazin**Na broj: P-4/2020**

**Tužitelj:** BUTAN PLIN d.o.o., Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685 koje zastupaju odvjetnici iz Kovačević Prpić Simeunović odvjetničko društvo d.o.o., Zagreb, Trg žrtava fašizma 6

**Tuženik:** EUROTHERM d.o.o. u stečaju, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741

**PODNEŠAK TUŽITELJA**

kojim se očituje na  
tuženikov podnesak od 25. veljače 2020.

2x, prilog

1. Tužitelj je 26. ožujka 2020. godine zaprimio podnesak tuženika u kojem tuženik ističe svoje navode vezane uz predmetni postupak i predlaže naslovnom sudu u cijelosti odbiti tužiteljeve tužbene zahtjeve kao neosnovane.
2. Tužitelj ostaje pri svim navodima istaknutim u tužbi i postavljenim tužbenim zahtjevima te se u nastavku ovog podneska očituje na podnesak tuženika kako slijedi.
3. Tuženik netočno ističe da tužitelj želi prikazati pravo građenja kao pripadnost zemljišta na kojem je osnovano, tj. na nekretnini upisanoj u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje, katastarska općina Novigrad, u z.k. uložak 1622, kao k.č.br. 2610/1 (dvorište, poslovna zgrada i plinska stanica) i na nekretnini upisanoj u zemljišnu knjigu Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje, katastarska općina Novigrad, u z.k. uložak 5061, kao k.č.br. 2610/2 (oranica).

Tužitelj je jasno u točki 9. tužbe istaknuo sljedeće:

*„Iz svega navedenoga nedvojbeno proizlazi da je u vrijeme sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine od 29.03.2006. između tuženika i VELEBITA kao stranki tog ugovora postojala suglasnost volja usmjerena na prijenos vlasništva Nekretnine i svih njezinih pripadnosti, što uključuje i vlasništvo na poslovnoj zgradi i plinskoj stanici koje su podignute na Nekretnini, pa time i prijenos Prava građenja s tuženika na VELEBIT.“*

**Dokaz:** - Tužba od 3. studenog 2016. (u spisu)

Dinka Kovačević | Martina Prpić | Danijela Simeunović

Dakle, iz citiranog dijela tužbe proizlazi da tužitelj nije imao namjeru prikazati pravo građenja kao pripadnost zemljišta, već je izričito ukazao na odvojenost prava vlasništva zemljišta od prava građenja i objekata sagrađenih na navedenom pravu građenja.

Slijedom navedenog, netočan je istaknuti navod tuženika.

**4.** Tuženik netočno ističe da predmet Ugovora o prijenosu nekretnine, koji su sklopili tuženik i VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. 29. ožujka 2006. (dalje u tekstu: „Ugovor o prijenosu nekretnine“), nije bio prijenos prava građenja i zgrada izgrađenih na njemu, već isključivo prijenos prava vlasništva zemljišta.

Uvidom u sadržaj Ugovora o prijenosu nekretnine, revizorskog izvješća o unošenju nekretnina za povećanje temeljnog kapitala VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. društva SYSKOPOS – CROATIA d.o.o. (dalje u tekstu: „**Revizorsko izvješće**“) i procjene tržišne vrijednosti nekretnine (prilog 2. Revizorskog izvješća), moguće je utvrditi da je prava namjera tuženika bila prenijeti društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. pravo vlasništva zemljišta i pravo građenja te zgrada izgrađenih na pravu građenja (u svrhu provedbe postupka povećanja temeljnog kapitala VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.), a ne isključivo pravo vlasništva zemljišta.

**Dokaz:**

- Ugovor o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. (u spisu)
- Revizorsko izvješće o unošenju nekretnina za povećanje temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (u spisu)
- Procjena tržišne vrijednosti – poslovna zgrada, plinska stanica, dvorište, Novigrad, Sveti Vidal 34, k.č. 2610/1, k.č. 2610/2, zk.ul. 1622, k.o. Novigrad (u spisu)
- saslušanje Luciane Radin – članice uprave tuženika u vrijeme potpisivanja Ugovora o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006.

Na stranici 4. Revizorskog izvješća predmet Ugovora o prijenosu nekretnine određen je kako slijedi:

*„U naravi nekretnina koja se unosi za povećanje temeljnog kapitala čini zemljište površine 3.849 m<sup>2</sup>. Nekretnina je smještena u radnoj zoni Vidal u Novigradu, uz prometnicu Novigrad – Buje. Na navedenoj zemlji izgrađena je poslovna zgrada tlocrtna površine 276 m<sup>2</sup>, a na preostalom dijelu zemljišta, ukupne površine 3.573 m<sup>2</sup> izgrađeni su podzemni spremnici, punionica i skladište plinskih boca dok neizgrađeni dio predstavlja okoliš. Poslovna zgrada u svojim pojedinim dijelovima prizemlja koristi se kao: prodajni dio, skladište i radionice. Na katu u dijelu prostora smješteni su uredi, a na preostalom dijelu je stambeni dio. Zgrada sadrži sanitarne i neophodne pomoćne prostore u prizemlju i na katu i ima sve priključke infrastrukture. Navedena nekretnina predstavlja radnu cjelinu u kojoj se može obavljati registrirana djelatnost.“*

Na stranici 6. Revizorskog izvješća istaknuto je sljedeće:

*„ (...) Nekretnina koja se unosi stavit će se na raspolaganje društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. prije upisa u sudski registar temeljem Ugovora o unosu nekretnina u društvo prijenosom prava vlasništva na nekretnini.“*

Na temelju prethodno citiranih dijelova Revizorskog izvješća jasno proizlazi da je predmet Ugovora o prijenosu nekretnine (koji je sklopljen u svrhu povećanja temeljnog kapitala VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.)

Dinka Kovačević | Martina Prpić | Danijela Simeunović

upravo prijenos prava vlasništva zemljišta, prava građenja i zgrada izgrađenih na pravu građenja, društvu VELEBIT TRGOVINA d.o.o., a ne isključivo prijenos prava vlasništva zemljišta, kako to ističe tuženik u svom podnesku.

Navedeni zaključak također proizlazi iz činjenice što se kao prilog Revizorskom izvješću nalazi izvadak iz zemljišne knjige koji se odnosi na upisano pravo građenja kao posebno zemljišnoknjižno tijelo u za to novoosnovanom zemljišnoknjižnom ulošku i što procijenjena vrijednost nekretnine obuhvaća zemljište, pravo građenja i zgrade izgrađene na pravu građenja, kao cjelinu.

**Dokaz:** - *Prilog 1. revizorskog izvješća o unošenju nekretnina za povećanje temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (u spisu)*  
- *Procjena tržišne vrijednosti – poslovna zgrada, plinska stanica, dvorište, Novigrad, Sveti Vidal 34, k.č. 2610/1, k.č. 2610/2, zk.ul. 1622, k.o. Novigrad (u spisu)*

Uz navedeno, Trgovački sud u Rijeci je na temelju konkretnog Ugovora o prijenosu nekretnine i provedene revizije, proveo upis povećanja temeljnog kapitala s iznosa od 20.000,00 kuna na iznos od 1.294.200,00 kuna u sudski registar te je tuženik stekao poslovni udio u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (99,21%).

**Dokaz:** - *Povijesni izvadak iz sudskog registra za VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (u spisu)*

Dakle, prava namjera ugovornih strana nije bila usmjerena na isključivi prijenos prava vlasništva zemljišta, već na prijenos prava vlasništva zemljišta i prava građenja sa zgradama izgrađenim na pravu građenja.

Stoga, tužitelj je stekao pravnu osnovu za stjecanje prava građenja i zgrada izgrađenih na pravu građenja.

Iz sadržaja podneska tuženika proizlazi da se tuženik koristi isključivo metodom doslovnog (jezičnog) tumačenja odredaba ugovora, zbog čega izvodi pogrešan zaključak u pogledu toga što predstavlja predmet Ugovora o prijenosu nekretnine.

Budući da je sadržaj odredaba konkretnog Ugovora o prijenosu nekretnine sporan između tužitelja i tuženika, pri tumačenju spornih odredbi, se sukladno članku 319. stavku 2. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine 35/2005, dalje u tekstu: „ZOO“), ne treba držati doslovnog značenja pojedinih izričaja, već treba istraživati zajedničku namjeru ugovaratelja i odredbu tako razumjeti kako to odgovara načelima obveznog prava utvrđenim ZOO-om.

S obzirom na prethodno istaknute okolnosti vezane uz sklapanje Ugovora, tužitelj smatra da je tuženikovo tumačenje odredbi Ugovora o prijenosu nekretnine protivno svrsi konkretnog Ugovora o prijenosu nekretnine i zajedničkoj nakani suugovaratelja koja je postojala u trenutku njegovog sklapanja.

Slijedom navedenog, neosnovan je navod tuženika da predmet Ugovora o prijenosu nekretnine nije bio prijenos prava građenja i zgrada izgrađenih na pravu građenja, već isključivo prijenos prava vlasništva zemljišta.

**5. Tuženik netočno ističe da su revizorska izvješća vezana uz povećanje temeljnog kapitala unošenjem nekretnina u društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. nebitna za konkretan postupak.**

Dinka Kovačević | Martina Prpić | Danijela Simeunović

S obzirom na to da se iz sadržaja Revizorskog izvješća nedvojbeno može utvrditi što je bio predmet Ugovora o prijenosu nekretnine i koja je bila prava namjera tužitelja i tuženika prilikom sklapanja navedenog ugovora, tužitelj ističe da je Revizorsko izvješće bitno i relevantno za predmetni postupak.

Slijedom navedenog, neosnovan je navod tuženika o irelevantnosti revizorskih izvješća za predmetni postupak.

6. Tuženik osporava da je tužitelj u cijelosti isplatio tuženiku 24. listopada 2006. cijenu za poslovne udjele (iznos od 1.848.432,75 kuna kao kunska protuvrijednost iznosa od 250.000,00 EUR), kao i Luciani Radin (iznos od 7.393,73 kuna kao kunska protuvrijednost iznosa od 1.000,00 EUR) i Giuseppeu Zingaliju (iznos od 7.393,73 kuna kao kunska protuvrijednost iznosa od 1.000,00 EUR).

S obzirom na to da tuženik osporava provedbu navedenih isplata bez obrazlaganja i navođenja bilo kakvih dokaza vezanih uz istaknuti navod, tužitelj smatra istaknuti navod tuženika paušalnim.

U točki 6. tužbe tužitelj je detaljno obrazložio na koji način je provedena isplata prethodno navedenih iznosa i u svrhu dokazivanja istaknutih tvrdnji dostavio je izvadak Zagrebačke banke iz kojeg jasno proizlazi da su sve uplate uredno izvršene.

**Dokaz:** - Izvadak br. 2 od Zagrebačka banka d.d. od 24. listopada 2006. (u spisu)

Slijedom navedenog, nejasan je i neosnovan navod tuženika kojim osporava izvršenu isplatu.

7. Tuženik osporava da je tužitelj sklopio s prodavateljima, Lucianom Radin i Giuseppeom Zingalijem Aneks Ugovora o prijenosu poslovnih udjela kojima je ugovoreno samo povećanje cijene za stjecanje 51% poslovnih udjela za dodatnih 180.000,00 EUR (odnosno, dodatnih 661.804,02 kuna za svakoga od prodavatelja).

S obzirom na to da tuženik osporava provedbu navedenih isplata bez obrazlaganja i navođenja bilo kakvih dokaza vezanih uz istaknuti navod, tužitelj smatra istaknuti navod tuženika paušalnim.

U točki 6. tužbe tužitelj je obrazložio na koji način i zbog čega je tužitelj sklopio s prodavateljima, Lucianom Radin i Giuseppeom Zingalijem Aneks Ugovora o prijenosu poslovnih udjela te kao dokaz u postupku dostavio sklopljeni Aneks.

**Dokaz:** - Aneks Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 13. ožujka 2007. (u spisu)

Slijedom navedenog, nejasan je i neosnovan navod tuženika kojim osporava sklapanje navedenog Aneksa.

8. Tuženik osporava da je 14. studenog 2006. godine između tužitelja, kao društva preuzimatelja i VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., kao pripojenog društva, sklopljen ugovor o pripajanju.

Budući da tuženik osporava sklapanje predmetnog ugovora o pripajanju bez obrazlaganja i navođenja bilo kakvih dokaza vezanih uz istaknuti navod, tužitelj smatra istaknuti navod tuženika paušalnim.

Dinka Kovačević | Martina Prpić | Danijela Simeunović

U točki 7. tužbe tužitelj je detaljno obrazložio postupak sklapanja ugovora o pripajanju i u tu svrhu dostavio sve isprave koje služe u svrhu dokazivanja provedenog postupka pripajanja.

**Dokaz:** - *saslušanje Blanke Pavlovič – članice uprave VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. u vrijeme sklapanja ugovora o pripajanju*

Slijedom navedenog, nejasan je i neosnovan navod tuženika kojim osporava sklapanje predmetnog ugovora o pripajanju.

**9.** Tuženik netočno ističe da tužiteljev posjed prava građenja s izgrađenim zgradama nema svojstvo zakonitosti.

U točki 2.2. ovog podneska tužitelj je detaljno obrazložio da je predmet Ugovora o prijenosu nekretnine, bio prijenos prava vlasništva zemljišta i prava građenja te zgrada izgrađenih na pravu građenja, s tuženika, kao prenositelja navedenih prava, na pravnog prednika tužitelja, VELEBIT – TRGOVINA d.o.o., kao stjecatelja navedenih prava.

Budući da su tužitelj i njegov pravni prednik (VELEBIT – TRGOVINA d.o.o.) sklopili 14. studenog 2006. Ugovor o pripajanju trgovačkog društva VELEBIT - TRGOVINA d.o.o. tužitelju i proveli postupak pripajanja, tužitelj je postao univerzalni pravni sljednik društva VELEBIT - TRGOVINA d.o.o. i na njega su prešla, između ostalog, i sva stvarna prava kojih je nositelj bilo društvo VELEBIT – TRGOVINA d.o.o.

S obzirom na to da je pravni prednik tužitelja (VELEBIT – TRGOVINA d.o.o.) prethodno od tuženika stekao pravo vlasništva zemljišta i pravo građenja te zgrade izgrađene na pravu građenja, ista prava je pripajanjem stekao tužitelj.

Dakle, tužiteljev posjed prava građenja je zakonit, budući da sukladno članku 18. stavku 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, dalje u tekstu: „ZVDSP“) tužitelj ima valjani pravni temelj toga posjedovanja.

Slijedom navedenog, neosnovan je navod tuženika kojim osporava zakonitost tužiteljevog posjeda prava građenja s izgrađenim zgradama na njemu.

**10.** Tuženik netočno ističe da tužiteljev posjed prava građenja s izgrađenim zgradama na njemu nema svojstvo poštenosti, budući da je tuženik upisan kao nositelj prava građenja u zemljišnim knjigama i da je zbog te činjenice tužitelj znao ili barem morao znati da je tuženik nositelj prava građenja.

Činjenica što je tuženik upisan kao nositelj prava građenja u zemljišnoj knjizi, *a priori*, ne utječe na pitanje tužiteljevog poštenja.

Tužitelj i njegov pravni prednik (VELEBIT – TRGOVINA d.o.o.) nisu nikada imali razloga utvrđivati zemljišnoknjižno stanje predmetne nekretnine, budući da im tuženik nikada nije postavljao ikakve zahtjeve niti pokretao bilo kakve postupke vezane uz pravo građenja i zgrada izgrađenih na pravu građenja. Tuženik nikada nije niti izvršavao bilo kakve posjedovne čine zbog kojih je tužitelj imao razloga posumnjati da bi tuženik bio nositelj određenog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini.

Dinka Kovačević | Martina Prpić | Danijela Simeunović

**Dokaz:** - saslušanje Luciane Radin  
- saslušanje Blanke Pavlovič

Prvi tuženikov zahtjev vezan uz tumačenje situacije oko predmetnog prava građenja i zgrada izgrađenih na pravu građenja tužitelj je zaprimio tek nakon otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, dana 23. svibnja 2016. godine kad je primio dopis stečajnog upravitelja tuženika. Navedenim dopisom stečajni upravitelj je pozvao tužitelja dostaviti svoje očitovanje i dokumentaciju vezanu uz predmetno pravo građenja jer je stečajni upravitelj iz zemljišnih knjiga utvrdio da je tuženik upisan kao nositelj prava građenja. Iz toga jasno proizlazi da tuženik čak ni u svojim poslovnim knjigama nije imao upisano pravo građenja i izgrađene zgrade (pa ih stoga ni sam nije smatrao svojima), već je za njihovo postojanje stečajni upravitelj saznao iz zemljišnih knjiga.

**Dokaz:** - Dopis stečajnog upravitelja tuženika od 20. svibnja 2016. godine

U prilog navedenom govori i činjenica što tuženik niti nakon otvaranja konkretnog pitanja u stečajnom postupku nije postavio niti danas tužitelju postavlja ikakve posjedovne ni stvarnopravne zahtjeve vezane uz predmetno pravo građenja i zgrade izgrađene na pravu građenja, kao niti zahtjeve za isplatom bilo kakve novčane naknade.

**Dokaz:** - očekivano priznanje tuženika  
- saslušanje Blanke Pavlovič

Iz opisanog postupanja tuženika jasno proizlazi da se tuženik nikada nije ponašao kao nositelj predmetnog prava građenja i zgrada izgrađenih na pravu građenja niti izvršavao bilo kakve posjedovne čine zbog kojih je tužitelj imao razloga posumnjati u svoja stvarnopravna ovlaštenja na predmetnoj nekretnini.

S tim u svezi tužitelj upućuje na **praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske** koji je u svojoj presudi od 19. veljače 1991., poslovni broj: 2426/1990 istaknuo sljedeće:

*„ Iz tako utvrđenih činjenica, pravilno su sudovi, u smislu citirane odredbe iz st. 2. čl. 72. ZOVO, zaključili da je posjed prednika tužitelja savjestan, i to neovisno o tome što su u zemljišnim knjigama kao vlasnici spornih nekretnina bili upisani prednici revidenta. Naime, kraj utvrđenih činjenica da su se prednici tužitelja oduvijek ponašali kao vlasnici spornih nekretnina, a da im prednici revidenta nikada nisu osporili pravo vlasništva, iako su oni svoja vlasničkopravna ovlaštenja manifestirali njima na očigled, to sama okolnost što su prednici revidenta u zemljišnim knjigama bili upisani kao vlasnici ne čini posjed prednika tužitelja nesavjesnim. Prednici tužitelja nisu imali nikakvog razloga da uvidom u zemljišne knjige utvrđuju zemljišnoknjižno stanje. Oni su, na temelju navedenih okolnosti, osnovano vjerovali da su vlasnici, pa im se zato i propust da izvrše uvid u zemljišne knjige ne može stavljati na teret, u smislu da im nije moglo ostati nepoznato da su zemljišnoknjižni vlasnici prednici revidenta.“*

S obzirom da tuženik, sve dok nije došlo do otvaranja stečajnog postupka nad njime, nije postavljao prema tužitelju nikakve zahtjeve koji bi dovodili u pitanje postojanje tužiteljevih stvarnopravnih ovlaštenja koja izvršava dugi niz godina na temelju pravnih poslova sklopljenih s tuženikom, tužitelj nije imao razloga da uvidom u zemljišne knjige utvrđuje zemljišnoknjižno stanje, budući je osnovano

Dinka Kovačević | Martina Prpić | Danijela Simeunović

vjerovao da je nositelj prava vlasništva zemljišta i prava građenja te zgrada izgrađenih na pravu građenja.

U skladu s gore navedenom praksom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, tužitelju se ne može stavljati na teret okolnost da nije utvrdio zemljišnoknjižno stanje uvidom u zemljišne knjige i u tom pogledu osporavati njegovo poštenje. Stoga je neosnovan navod tuženika kojim osporava poštenje tužiteljevog posjeda prava građenja.

11. Slijedom svega navedenog, tužitelj predlaže naslovnom sudu usvojiti tužbeni zahtjev uz obvezu tuženiku da tužitelju nadoknadi troškove postupka.

**BUTAN PLIN d.o.o.,** koje zastupa:

*Prilog: - Dopis stečajnog upravitelja tuženika od 20. svibnja 2016. godine*

Dinka Kovačević | Martina Prpić | Danijela Simeunović