

Zagreb, 4. kolovoza 2020.

TRGOVAČKI SUD U PAZINUDrščevka 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: **Stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju**, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, zastupana po stečajnom upravitelju Štefanu Roli, a on zastupan po odvjetnicima iz Odvjetničkog društva Tin Matić i partneri d.o.o., Zagreb, Vlaška 95

VPS: **2.981.156,25 kn**

PODNEŠAK TUŽITELJAkojim daje odgovor na
protutužbu od 1. srpnja 2020.

2x, prilozi

1. Tužitelj je 7. srpnja 2020. godine zaprimio podnesak tuženika u kojem tuženik ističe svoje navode vezane uz predmetni postupak i podnosi protutužbu. U podnesenoj protutužbi tuženik predlaže naslovnom sudu:

- utvrditi da je Ugovor o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. sklopljen između tuženika i društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (dalje u tekstu: „**Ugovor o prijenosu nekretnine**“) ništetan;
- naložiti tužitelju predati tuženiku u posjed pravo građenja, poslovnu zgradu i plinsku stanicu sagrađene na pravu građenja;
- naložiti tužitelju isplatiti tuženiku na ime naknade za korištenje prava građenja iznos od 496.231,05 kuna s pripadajućim zateznim kamatama;
- naložiti tužitelju isplatiti tuženiku troškove parničnog postupka s pripadajućim zateznim kamatama.

Uz navedeno, tuženik podredno (u slučaju da sud utvrdi da je jedan od tužiteljevih tužbenih zahtjeva osnovan) predlaže naslovnom sudu naložiti tužitelju isplatiti na ime stjecanja prava građenja iznos od 1.984.924,20 kuna s pripadajućim zateznim kamatama i naložiti tužitelju isplatiti tuženiku troškove parničnog postupka s pripadajućim zateznim kamatama.

2. Tužitelj ostaje pri svim navodima istaknutim u tužbi i postavljenim tužbenim zahtjevima te se protivi svim protutužbenim zahtjevima kao neosnovanim. Tužitelj se u nastavku ovog podneska detaljno očituje na podnesak tuženika od 1. srpnja 2020. i postavljene protutužbene zahtjeve.

3. Tuženik nema pravni interes za podnošenje protutužbe

Nad pravnim prednikom tuženika (EUROTHERM d.o.o. u stečaju) 27. travnja 2016. otvoren je stečajni postupak.

Dokaz: - Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu od 27. travnja 2016., poslovni broj: St-377/16

U stečajnoj masi pravnog prednika tuženika nije bilo novčanih sredstava za pokriće troškova stečajnog postupka, a nijedan od stečajnih vjerovnika nije predujmio iznos za pokriće troškova postupka. Stoga je stečajni sud, sukladno članku 293. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/2015, dalje u tekstu: „SZ“), odlučio obustaviti i zaključiti stečajni postupak te brisati pravnog prednika tuženika iz sudskog registra.

Dokaz: - Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu od 31. siječnja 2017, poslovni broj: St-377/16

Sukladno odredbama SZ-a, u konkretnom slučaju ne postoji više mogućnost namirenja stečajnih vjerovnika pravnog prednika tuženika. Stoga tuženik nema pravnog interesa za podnošenje konkretne protutužbe u predmetnom postupku.

Naime, člankom 187. stavkom 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, dalje u tekstu: „ZPP“) određeno je da se tužba za utvrđenje može podići kad je to posebnim propisima predviđeno, kad tužitelj ima pravni interes da sud utvrdi postojanje odnosno nepostojanje kakva prava ili pravnog odnosa ili istinitost odnosno neistinitost kakve isprave prije dospelosti zahtjeva za činidbu iz istog odnosa ili kad tužitelj ima kakav drugi pravni interes za podizanje takve tužbe.

S tim u svezi tužitelj upućuje na sljedeću **sudsku praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske i Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske:**

- **Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 6. rujna 2005., poslovni broj: Revt 81/05**

„ (...) U ovom predmetu je riječ o tužbi na utvrđenje u smislu odredaba čl. 187. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91, 91/92 i 112/99 – dalje: ZPP). Prema odredbi čl. 187. st. 2. ZPP takva tužba se može podnijeti kad tužitelj ima pravni interes za podnošenje takve tužbe – što predstavlja procesnu pretpostavku za dopuštenost tužbe.

(...) U smislu navedene zakonske odredbe, a da bi se utvrdilo postojanje pravnog interesa, tužitelj treba učiniti vjerojatnim da bi, ako njegov tužbeni zahtjev bude prihvaćen, bila za njega ostvarena određena pravna korist koju bez takve sudske odluke ne bi mogao ostvariti. (...)“

- **Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 21. ožujka 2017., poslovni broj: Pž 8201/2016**

„ (...) Predmet spora u ovoj pravnoj stvari jest utvrđenje ništetnim Ugovora o kreditnom poslu s inozemstvom – Ugovora o kreditu br. HR/1562 od 27. lipnja 2007. koji je zaključen između prvo do treće tuženika, utvrđenja ništetnim Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine solemniziranog po javnom bilježniku 27. lipnja 2007. i brisanja prava zalogu uknjiženog na teret nekretnina, te utvrđenja ništetnim Aneksa br. 1. Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine od 23. kolovoza 2007.

(...) Prema mišljenju ovog suda prvostupanjski je sud pravilno primijenio odgovarajuće odredbe Zakona o parničnom postupku kada je odbacio tužbu zbog nepostojanja pravnog interesa.

Iako tužitelj pravilno ukazuje da se na ništetnost ugovora ili njegovih pojedinih odredaba može, prema odredbi članka 327. stavak 1. ZOO-a, „pozivati svaka zainteresirana osoba“, navedenu sintagmu tužitelj pogrešno tumači kao posebnu odredbu na temelju koje bi tužitelj imao ovlaštenje na podnošenje tužbe za utvrđenje, bez potrebe dokazivanja pravnog interesa. Suprotno žalbenim navodima, u slučaju primjene članka 327. stavak 1. ZOO-a tužitelj je dužan učiniti vjerojatnim pravni interes, jer navedena odredba ne predstavlja posebni propis u smislu odredbe članka 187. stavak 2. ZPP-a, što je vidljivo iz samog sadržaja navedene zakonske odredbe. Pravni interes u procesnom smislu neophodan je čimbenik deklaratorne pravne zaštite, koja se u pravilu pruža prije nego što je do povrede prava uopće došlo. Svoj pravni interes subjekt s potrebom pravne zaštite, mora učiniti vjerojatnim u početku parnice, a i sud na njegovo postojanje pazi po službenoj dužnosti. Za dopustivost deklaratorne tužbe, kako bi sud bio dužan o postavljenom tužbenom zahtjevu raspravljati i donijeti meritornu odluku o osnovanosti tužbenog zahtjeva, tužitelj mora iznijeti tvrdnju da traži pravnu zaštitu određenog sadržaja, jer je njegovo subjektivno pravo povrijeđeno ili ugroženo te učiniti vjerojatnim da će njegov tužbeni zahtjev, ako bude usvojen, za njega predstavljati ostvarenje određene pravne koristi, koju bez povoljne sudske odluke ne bi mogao ostvariti.

U skladu s gore navedenom praksom Vrhovnog suda Republike Hrvatske i Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i istaknutim činjeničnim stanjem, tuženik nije učinio vjerojatnim da bi, ako njegov tužbeni zahtjev bude prihvaćen, za njega bila ostvarena određena pravna korist koju bez takve sudske odluke ne bi mogao ostvariti.

Osnovni cilj provođenja stečajnog postupka je sukladno članku 2. SZ-a skupno namirenje vjerovnika stečajnog dužnika, unovčenjem njegove imovine i podjelom prikupljenih sredstava vjerovnicima.

Člankom 132. stavkom 2. SZ-a određeno je da će sud donijeti rješenje o otvaranju i zaključenju stečajnog postupka, ako osobe koje imaju pravni interes za provedbom stečajnog postupka ne predujme iznos za namirenje troškova otvorenog stečajnog postupka u roku od 15 dana.

Člankom 133. stavkom 1. SZ-a određeno je da nakon zaključenja stečajnoga postupka prema odredbi članka 132. stavka 2. SZ-a 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.

S obzirom na to da je stečajni postupak nad pravnim prednikom tuženika obustavljen i zaključen zbog nedostatnosti novčanih sredstava za pokriće troškova postupka u stečajnoj masi i da stečajni vjerovnici nisu po pozivu suda predujmili pokriće troškova postupka, sukladno članku 133. stavku 1. SZ-a stečajni vjerovnici nemaju pravo na namirenje svojih potraživanja od tuženika.

Iz prethodno navedenih odredbi SZ-a i okolnosti da stečajni vjerovnici pravnog prednika tuženika nisu po pozivu suda predujmili iznos troškova postupka proizlazi da se osnovni cilj provođenja stečajnog postupka (namirenje stečajnih vjerovnika) u konkretnom slučaju ne može više ostvariti, budući da stečajni vjerovnici nemaju pravo na namirenje, nego bi, sukladno odredbi članka 133. stavka 1. SZ-a, sva imovina koju bi stečajni upravitelj eventualno unovčio u ime i za račun tuženika služila za namirenje nastalih troškova stečajnog postupka, a neiskorišteni iznos bi se uplatio u Fond za namirenje stečajnog postupka.

Dakle, **ne postoji pravna korist koju bi tuženik mogao ostvariti za sebe** u slučaju usvajanja protutužbe (korist bi nastala samo za Fond za namirenje stečajnog postupka) te stoga **tuženik nema pravni interes**

za podnošenje protutužbe pa tužitelj predlaže naslovnom sudu odbaciti podnesenu protutužbu kao nedopuštenu.

4. Prijenos prava građenja bio je predmet Ugovora o prijenosu nekretnine

Iz sadržaja Ugovora o prijenosu nekretnine, revizorskog izvješća o unošenju nekretnina za povećanje temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. izrađenog od strane društva SYSKOPOS – CROATIA d.o.o. (dalje u tekstu: „**Revizorsko izvješće**“) i procjene tržišne vrijednosti nekretnine (prilog 2. Revizorskog izvješća) vidljiva je prava namjera ugovornih stranaka - prenijeti društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. pravo vlasništva zemljišta i pravo građenja s vlasništvom zgrada sagrađenih na pravu građenja, sve u svrhu provedbe postupka povećanja temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

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, na adresi Donji Katunari 41, 52474 Brtonigla – članice uprave tuženika i VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. u vrijeme potpisivanja Ugovora o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006.
- saslušanje Giuseppea Zingalija, na adresi Donji Katunari 41, 52474 Brtonigla – člana uprave tuženika i VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. u vrijeme potpisivanja Ugovora o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006.

Na okolnost da je prava namjera ugovornih stranaka, uključivo tuženika, bila prenijeti društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. pravo vlasništva zemljišta, pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja, ukazuje i činjenica da **tuženik nakon sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine nije postavljao zahtjeve tužitelju vezane uz pravo građenja i sagrađene zgrade, izvršavao bilo kakve posjedovne čine niti u svojim poslovnim knjigama imao upisano pravo građenja i sagrađene zgrade** (pa ih stoga ni sam nije smatrao svojim).

Dodatna okolnost koja ukazuje na osnovanost tužiteljevih navoda vezanih uz predmet Ugovora o prijenosu nekretnine odnosi se na činjenicu da su u vrijeme sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine **Luciana Radin i Giuseppe Zingali** bili istovremeno osnivači i osobe ovlaštene za zastupanje **obje ugovorne strane** iz Ugovora o prijenosu nekretnine, i tuženika i društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (pravnog prednika tužitelja).

Dokaz:

- Revizija osnivanja trgovačkog društva EUROTHERM d.o.o. od lipnja 2002. (u spisu)
- Povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo EUROTHERM d.o.o. (u spisu)
- Povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (u spisu)

Dakle, na temelju istaknutog činjeničnog stanja i dokumentacije dostavljene od strane tužitelja u spis predmeta jasno proizlazi da je namjera obje ugovorne strane, uključivo tuženika, bila prenijeti društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. pravo vlasništva zemljišta i pravo građenja te vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja, sve u svrhu provedbe postupka povećanja temeljnog kapitala u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Okolnost da u tekstu Ugovora o prijenosu nekretnine nije napisana riječ „pravo građenja“ ne znači da prava namjera stranaka nije bila usmjerena na prijenos prava građenja i da Ugovor o prijenosu nekretnine ne predstavlja valjanu pravnu osnovu stjecanja prava građenja sa sagrađenim zgradama.

Istaknuta okolnost također ne može predstavljati ključnu pretpostavku na temelju koje bi se izveo zaključak da je Ugovor o prijenosu nekretnine u cijelosti ništetan zbog nedopuštenosti činidbe, kako to tuženik pogrešno ističe u svom podnesku od 1. srpnja 2020.

Naime, jedno od općeprihvaćenih pravnih pravila u pravnom sustavu Republike Hrvatske i u sudskoj praksi je pravilo *falsa nominatio non nocet* (nepravilna oznaka imena ne škodi).

Istaknuta latinska izreka sadržava pravilo prema kojem pogreška u nazivu ili imenu objekta pravnog posla (pod pretpostavkom da su stranke postigle sporazum glede samog tog objekta) ne utječe na njegovu valjanost.

S tim u svezi tužitelj upućuje naslovni sud na sljedeću **sudsku praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske**:

- **Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 19. listopada 2005., poslovni broj: Revr 448/05**

„ (...) Polazeći od općeprihvaćenog pravnog pravila *falsa nominatio non nocet* (...)“

- **Presuda i Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 27. studenog 2018., poslovni broj: Revr 945/2015**

„ (...) Pritom valja istaknuti da okolnost što osporena odluka tuženika nosi naziv „Istek ugovora o radu s ponudom izmijenjenog ugovora“, sama po sebi ne čini tu odluku nedopuštenom (*falsa nominatio non nocet*). Naime, iz cjelokupnog sadržaja te odluke, a posebno onog dijela u kojem se spominje pravo tužitelja na otpremninu (čl. 3), kao i činjenice da je ugovoren otkazni rok (čl. 2.) razvidno je da je zapravo riječ o otkazu ugovora o radu (zbog tužiteljeva odbijanja ponude za ugovor o radu s ponudom izmijenjenog ugovora). Dakle, predmetna odluka tuženika – „Istek ugovora o radu“ ima značaj otkaza ugovora o radu, na što upućuju i razlozi obrazloženja pobijane presude (...)“

- **Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 2. srpnja 2019., poslovni broj: Revr 453/2017**

„ (...) Okolnost da se u odluci o otkazu navodi da je donesena na temelju čl. 106. st. 1. alineja 2. ZR sama po sebi ne čini odluku o otkazu nedopuštenom jer takva pogrešna pravna kvalifikacija od strane poslodavca ne čini otkaz nezakonitim (*falsa nominatio non nocet*).

S obzirom da iz cjelokupnog činjeničnog stanja predmetnog postupka nedvojbeno proizlazi da su **tuženik i društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. postigli sporazum glede samog objekta Ugovora o prijenosu nekretnine – prijenos prava vlasništva zemljišta, prava građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja**, okolnost da u Ugovoru o prijenosu nekretnine nije napisana riječ „pravo građenja“ ne utječe na valjanost Ugovora o prijenosu nekretnine niti ukazuje na to da namjera stranaka nije bila usmjerena na prijenos prava građenja.

Uz navedeno, tuženik i sam priznaje u točki 2.2. podneska od 1. srpnja 2020. da je kao bitni sastojak Ugovora o prijenosu nekretnine ugovoren prijenos prava građenja.

Nadalje, tuženik u točki 5.1. svog podneska od 1. srpnja 2020. potvrđuje navode tužitelja da procijenjena vrijednost nekretnine obuhvaća zemljište, pravo građenja i zgrade sagrađene na pravu građenja, kao cjelinu, i izričito priznaje da procjena tržišne vrijednosti nekretnine od 30. prosinca 2005. obuhvaća i pravo građenja.

Tuženik u točki 5.1. podneska od 1. srpnja 2020. ističe sljedeće:

*„Uvidom u Procjenu tržišne vrijednosti za Poslovnu zgradu, plinsku stanicu i dvorište od 30. prosinca 2005. izrađene po dipl. ing. građ. Jasminki Lilić s vjerodostojnošću se može utvrditi prometno - tržišna vrijednost nekretnina označenih kao čkbr. 2610/1 i čkbr. 2610/2 upisanih u zk uložak 1622 k.o. Novigrad s time da je tržišna vrijednost pripadnosti prava građenja utvrđena u ukupnom iznosu od 2.815.306,10 kuna dok je tržišna vrijednost ZEMLJIŠTA, odnosno dvorišta i oranice utvrđena u iznosu od 1.154.542,19 kuna. S obzirom na navedeno, ukupna prometno - tržišna vrijednost poslovne zgrade, plinske stanice, dvorišta Novigrad, Sveti Vidal 34, odnosno nekretnine označene kao čkbr. 2610/1 i čkbr. 2610/2 upisane u zk. uložku 1622 k. o. Novigrad **opterećene pravom građenja** utvrđena je u ukupnom iznosu od 3.969.848,29 kuna. No, svakako treba napomenuti da bi današnja vrijednost predmetne nekretnine bila veća nego li je to ona utvrđena 2005. godine.“*

Iz citiranog navoda tuženika proizlazi da tuženik priznaje i potvrđuje navode tužitelja da se iz procjene tržišne vrijednosti nekretnine od 30. prosinca 2005. (na temelju koje je proveden upis povećanja temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.) jasno može utvrditi da je u određivanju tržišne cijene nekretnine uzeto u obzir i pravo građenja, tj. da je predmetom Ugovora o prijenosu nekretnine, uz prijenos prava vlasništva zemljišta bio i prijenos prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja.

Stoga je neosnovan i proturječan tuženikov navod da prijenos prava građenja nije bio predmetom Ugovora o prijenosu nekretnine.

5. Netočan je navod tuženika da je Ugovor o prijenosu nekretnine ništetan

Iz sadržaja podneska tuženika i navoda istaknutih u dosadašnjem tijeku postupka 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 i o njegovoj navodnoj ništetnosti zbog nedopuštenosti činidbe.

S obzirom na to da je značenje odredbi Ugovora o prijenosu nekretnine sporno 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.

Uz članak 319. stavak 2. ZOO-a, prilikom tumačenja sadržaja odredaba Ugovora o prijenosu nekretnine potrebno je primijeniti i članak 320. stavak 2. ZOO-a kojim je određeno da nejasne odredbe u naplatnom ugovoru treba tumačiti u smislu kojim se ostvaruje **pravičan odnos uzajamnih činidaba**.

Ugovor o prijenosu nekretnine predstavlja naplatni ugovor – tuženik je na temelju njega društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. prenio pravo vlasništva zemljišta, pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja u svrhu unošenja navedene imovine u temeljni kapital i povećanja

temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., a zauzvrat je tuženik stekao poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Dokaz: - Ugovor o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. (u spisu)
- Društveni ugovor VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. od 29. ožujka 2006. (u spisu)

Stoga, prilikom tumačenja odredbe članka 2. Ugovora o prijenosu nekretnine potrebno je primijeniti prethodno istaknute zakonske odredbe i tumačenje provesti na način da se utvrdi zajednička namjera ugovaratelja i odredbu članka 2. Ugovora o prijenosu nekretnine razumjeti tako da odgovara načelima obveznog prava utvrđenim ZOO-om, a osobito **načelima savjesnosti i poštenja i jednake vrijednosti činidaba**.

S tim u svezi tužitelj upućuje naslovni sud na sljedeću **sudsku praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske**:

- **Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 18. veljače 2009., poslovni broj: Revt 128/08**

„ (...) Iako ugovor što su ga tuženici sklopili 15. veljače 2002. nosi naslov – ugovor o prijenosu poslovnog udjela kao pravo građenja, njime 1. tuženik prenosi na 2. tuženika ¼ dijela prava građenja na predmetnim nekretninama, a ne poslovne udjele svojih članova, dakle ne poslovni udio tužitelja“

Dakle, okolnost što riječi „pravo građenja“ nisu napisane u Ugovoru o prijenosu nekretnine nije razlog za utvrđivanjem Ugovora o prijenosu nekretnine ništetnim.

Uz navedeno tužitelj ističe da su se u konkretnom slučaju ispunile zakonske pretpostavke za primjenu članka 294. ZOO-a u odnosu na ugovorenu odredbu o prijenosu prava građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja. **Člankom 294. ZOO-a** određeno je da se ugovor za čije se sklapanje zahtijeva pisani oblik smatra valjanim iako nije sklopljen u tom obliku ako su **ugovorne strane ispunile, u cijelosti ili u pretežitom dijelu, obveze koje iz njega nastaju**, osim ako iz cilja radi kojega je oblik propisan očito ne proizlazi što drugo.

Iz istaknutog činjeničnog stanja jasno proizlazi da su tuženik i društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. **izvršili Ugovor o prijenosu nekretnine u cijelosti** – nekretnina, pravo građenja i zgrade prenesene su na društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. čiji temeljni kapital je time povećan, a tuženik je za izvršeni prijenos stekao u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. poslovni udio od 49%.

Navedeno je također vidljivo iz činjenice što tuženik nikada nije postavljao nikakve zahtjeve tužitelju vezane uz pravo građenja, izvršavao bilo kakve posjedovne čine niti u svojim poslovnim knjigama imao upisano pravo građenja i sagrađene zgrade.

Stoga, prijenos prava građenja je sukladno zakonskim pretpostavkama određenim u članku 294. ZOO-a valjan, bez obzira što riječi „pravo građenja“ nisu napisane u Ugovoru o prijenosu nekretnine, a tuženikovo isticanje navodne ništetnosti Ugovora o prijenosu nekretnine je u potpunosti neosnovano jer činidba ugovorena od strane tuženika i društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. nije nedopuštena, već dopuštena i valjana.

Podredno, ako bi sud ipak utvrdio da su tuženikovi navodi o nedopuštenosti činidbe osnovani, onda pravna posljedica nedopuštenosti činidbe, sukladno načelu *favor negotii*, ne može biti ništetnost cijelog Ugovora o prijenosu nekretnine već isključivo djelomična ništetnost.

Naime, Ugovor o prijenosu nekretnine predstavlja pravu osnovu na temelju koje je izvršen i prijenos prava vlasništva zemljišta s tuženika na društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. i na temelju koje je

provedena uknjižba prava vlasništva zemljišta u korist društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., u zemljišnoj knjizi.

Dokaz: - *Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu (u spisu)*

Stoga je tuženikovo isticanje ništetnosti Ugovora o prijenosu nekretnine neosnovano.

6. Nejasan je tuženikov navod o nedopuštenosti činidbe Ugovora o prijenosu nekretnine, s obzirom na to da je i prije i u trenutku sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine u zemljišnoj knjizi u listu A (posjedovnici) zk. uložka 1622 (u kojem je uknjiženo pravo vlasništva tužitelja), k.o. Novigrad bio upisan sljedeći sadržaj:

A
Posjedovnica
PRVI ODJELJAK

Rbr.	Broj zemljišta (kat. čestice)	Oznaka zemljišta	Površina			Primjedba
			jutro	čhv	m2	
1.	2610/1	DVORIŠTE POSLOVNA ZGRADA PLINSKA STANICA			3260 2896 276 88	
2.	*2610/2	ORANICA			589	Ispisano sa: Z-33175/2018
		UKUPNO:			3260	

Dokaz: - *Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu na dan 3.8.2020.*

Iz istaknutog sadržaja upisa u zemljišne knjige jasno proizlazi da je u posjedovnici u kojoj je upisana predmetna čestica prije i u trenutku sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine uz samo zemljište bila upisana i poslovna zgrada i plinska stanica.

Činjenicu da je takav upis postojao i prije i u trenutku sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine moguće je jednostavno utvrditi uvidom u vlastovnicu (list B) povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka za predmetnu nekretninu, na temelju podataka o slijedu uknjiženih vlasnika nekretnine.

Dokaz: - *Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu (u spisu)*

Na temelju sadržaja povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka za nekretninu i podataka navedenih u rubrici internetske stranice zemljišnih knjiga - Pregled statusa predmeta, proizlazi da je **zemljišnoknjižni sud 5. travnja 2006. na temelju sklopljenog Ugovora o prijenosu nekretnine proveo upis prava vlasništva u korist društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (pravnog prednika tužitelja) na način da je s obzirom na sadržaj posjedovnice zk. ul. 1622, k.o. Novigrad, društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. uknjiženo kao vlasnik k.č.br. 2610/1, koju u naravi čini dvorište (površine 2896 m2), poslovna zgrada (površine 276 m2) i plinska stanica (površine 88 m2) te k.č.br. 2610/2, koju u naravi čini oranica (površine 589 m2).**

S obzirom na istaknutu okolnost, nejasno je iz kojeg razloga tuženik (kao navodni nositelj prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja) nije po provedenim uknjižbama prava vlasništva u korist društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (na temelju Ugovora o prijenosu nekretnine) i kasnije tužitelja (na temelju Ugovora o pripajanju društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. ka tužitelju od 14. studenog 2006.) osporio provedene upise pravnim sredstvima koja su mi bila na raspolaganju u zemljišnoknjižnom postupku ističući da je on nositelj prava građenja i prava vlasništva zgrada

sagrađenih na pravu građenja (poslovna zgrada i plinska stanica) i da su provedeni upisi u korist društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. i tužitelja nezakoniti, nego tek nakon 14 godina od sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine i provedene uknjižbe prava vlasništva u korist društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. postavlja zahtjev za utvrđivanjem Ugovora o prijenosu nekretnine ništetnim.

Navedena okolnost dodatno ukazuje na **osnovanost tužiteljeve tvrdnje da Ugovor o prijenosu nekretnine predstavlja valjanu pravnu osnovu na temelju koje je izvršen prijenos prava vlasništva zemljišta, prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja u korist VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.**

7. Netočna je tvrdnja tuženika da je Ugovor o prijenosu nekretnine trgovački ugovor

Kao što je to tužitelj istaknuo u točki 5. ovog podneska, Ugovor o prijenosu nekretnine predstavlja naplatni ugovor na temelju kojeg je tuženik prenio pravo vlasništva zemljišta, pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja na društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. u svrhu unošenja navedene imovine u temeljni kapital i povećanja temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., a zauzvrat stekao poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Člankom 14. stavkom 2. ZOO-a određeno je da su trgovački ugovori ugovori što ih sklapaju trgovci među sobom u obavljanju djelatnosti koje čine predmet poslovanja barem jednoga od njih ili su u vezi s obavljanjem tih djelatnosti.

Dakle, da bi se određeni ugovor smatrao trgovačkim ugovorom moraju ga sklopiti trgovci međusobno (subjektivni element) u obavljanju njihovih djelatnosti, ili u svezi s obavljanjem djelatnosti barem jednog od njih (objektivni element).

S obzirom na to da je Ugovor o prijenosu nekretnine sklopljen sa svrhom provedbe postupka povećanja temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., tj. da ga društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. i tuženik nisu sklopili u obavljanju djelatnosti koje čine predmet poslovanja barem jednog od njih ili je u svezi s obavljanjem tih djelatnosti, Ugovor o prijenosu nekretnine ne može se smatrati trgovačkim ugovorom u smislu članka 14. stavka 2. ZOO-a.

Provedba postupka povećanja temeljnog kapitala ne predstavlja predmet poslovanja ni društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. niti tuženika.

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

Stoga, Ugovor o prijenosu nekretnine nije trgovački ugovor.

Nadalje, okolnost da je tužitelj trgovac sama po sebi nije od utjecaja na ocjenu poštenja tužiteljevog posjeda budući se sukladno članku 18. stavku 6. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine br. 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09., 90/10., 143/12., 152/14, dalje u tekstu: „ZVDSP“) poštenje pravne osobe prosuđuje prema poštenju i postupanju one fizičke osobe koja je za tu pravnu osobu ovlaštena poduzimati čine stjecanja ili izvršavanja njezina posjeda.

Stoga, tuženikovo isticanje da je tužitelj trgovac te da je Ugovor o prijenosu nekretnine trgovački ugovor nije ni od kakvog utjecaja na ocjenu poštenja tužiteljevog posjeda.

8. Netočno je da se tužitelj od 2006., odnosno 2016. godine nalazi u nepoštenom posjedu prava građenja

Kao što je to tužitelj prethodno istaknuo u podnesku od 5. svibnja 2020., činjenica što je tuženik upisan kao nositelj prava građenja u zemljišnoj knjizi sama po sebi ne utječe na pitanje tužiteljevog poštenja.

Na temelju činjeničnog stanja konkretnog predmeta moguće je jednostavno utvrditi da tužitelj i njegov pravni prednik (društvo VELEBIT – TRGOVINA d.o.o.) nisu nikada imali razloga utvrđivati zemljišnoknjižno stanje predmetne nekretnine, budući da im tuženik nikada nije postavljao nikakve zahtjeve niti pokretao bilo kakve postupke vezane uz pravo građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja. Tuženik nikada nije ni izvršavao bilo kakve posjedovne čine zbog kojih je tužitelj imao razloga posumnjati da bi tuženik bio nositelj određenog stvarnog prava na predmetnoj nekretnini.

Dokaz: - saslušanje Luciane Radin, na adresi Donji Katunari 41, 52474 Brtonigla
- saslušanje Blanke Pavlovič, na adresi tužitelja

Prvi tuženikov upit vezan uz tumačenje situacije oko predmetnog prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih 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 sagrađene zgrade (pa ih stoga ni sam nije smatrao svojim), već je za njihovo postojanje stečajni upravitelj saznao iz zemljišnih knjiga.

Dokaz: - Dopis stečajnog upravitelja tuženika od 20. svibnja 2016. godine (u spisu)

U prilog navedenom govori i činjenica što tuženik, sve do dana podnošenja predmetne protutužbe, nije postavio nikakve posjedovne ni stvarnopravne zahtjeve vezane uz predmetno pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja, kao niti zahtjeve za isplatom bilo kakve novčane naknade.

Dokaz: - očekivano priznanje tuženika
- saslušanje Blanke Pavlovič, na adresi tužitelja

Iz opisanog postupanja tuženika jasno proizlazi da se tuženik nikada nije ponašao kao nositelj predmetnog prava građenja i kao vlasnik zgrada sagrađenih 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 ponovo upućuje na **sudsku praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske** koji je u svojoj presudi od 19. veljače 1991., poslovni broj: Rev 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. (...)“

Navedeno shvaćanje je Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo i u rješenju od 27. siječnja 2015., poslovni broj: Rev 201/2015:

„ (...) Budući da savjesnost posjeda ovisi o okolnostima pojedinog slučaja, kako se to navodi i u odluci ovog suda broj Rev-2426/1990 na koju se tužitelj poziva, to shvaćanje izraženo u pobijanoj presudi nije u proturječnosti s izraženim shvaćanjem ovog suda o navedenim pitanjima (...)“

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 su neosnovane tvrdnje tuženika da se tužitelj od 2006. godine nalazi u nepoštenom posjedu prava građenja.

Okolnost da je tužitelj sredinom 2016. zaprimio dopis stečajnog upravitelja kojim ga stečajni upravitelj poziva da razjasni okolnosti vezane uz pravo građenja nije sama po sebi dostatna da bi se izveo zaključak da je od tog trenutka tužitelj postao nepoštenim posjednikom prava građenja. Naime, na temelju sadržaja zaprimljenog dopisa tužitelj nije imao dovoljno razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed, tj. nije naknadno saznao da mu ne pripada pravo na posjed prava građenja sa zgradama sagrađenim na pravu građenja.

S tim u svezi tužitelj upućuje na **sudsku praksu Vrhovnog suda Republike Hrvatske** koji je u svom rješenju od 14. prosinca 2016., poslovni broj: Rev x 1086/2016 istaknuo sljedeće:

„ (...) prema pravilima materijalnog prava koja se primjenjuju u ovoj pravnoj stvari, samom činjenicom da su tužitelji podnijeli tužbu kojom zahtijevaju utvrđenje stečenog prava vlasništva nad nekretninom dosjelošću, ne mijenja se niti kakvoća njihovog posjeda, pa tako niti kakvoća poštenog (savjesnog) posjeda, koju u konkretnom slučaju drugostupanjski sud cijeni upravo prema činjenici da su tužitelji podnijeli tužbu na utvrđenje stečenog prava vlasništva. Naime, prema odredbi čl. 18. st. 3. ZVDSP-a, 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. Dakle u smislu ove odredbe (slično kako je bilo uređeno odredbom čl. 72. st. 2. Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima / „Narodne novine“ broj 53/91/), posjed je pošten ovisno o subjektivnom stavu posjednika o usklađenosti njegovog posjeda s pravom na posjed. Isto tako, u smislu ovih odredbi poštenje prestaje čim posjednik sazna da mu pravo na taj posjed ne pripada. Dakle, posjed postaje naknadno nepošten samo naknadnim saznanjem posjednika da nema pravo na posjed.

U sporu u kojem tužitelj zahtjeva utvrđenje prava vlasništva dosjelošću kakvoća poštenog posjeda tužitelja ne sagledava se prema pretpostavkama iz odredbe čl. 18. st. 4. ZVDSP-a (da je posjedniku dostavljena tužba kojom druga osoba osporava njegovo pravo na posjed, a spor bude okončan pravomoćnom presudom da pravo na posjed ne pripada posjedniku - koje pretpostavke bi od trenutka kada je posjednik primio tužbu imale isti značaj kao i saznanje da nema pravo na posjed). U tom smislu, pošten posjed tužitelja nad predmetnom nekretninom ne postaje nepošten samom činjenicom što su podnijeli tužbu protiv knjižnog prednika na utvrđenje stečenog prava vlasništva dosjelošću kao osnov upisa tog prava u zemljišne knjige, već njihov pošten posjed postaje nepošten samo naknadnim saznanjem da nemaju pravo na posjed. Dakle, u takvom sporu, tijekom pokrenute parnice utječe na kakvoću poštenog posjeda tužitelja ovisno o okolnostima pojedinog slučaja, tj. jesu li tužitelji činjeničnim navodima i predloženim dokazima iz odgovora na tužbu, te činjeničnim navodima iznijetim i dokazima predloženim, odnosno provedenim, tijekom postupka do zaključenja glavne rasprave, saznali da nemaju pravo na posjed stvari. (...)“

U skladu s navedenom praksom Vrhovnog suda Republike Hrvatske, tužitelju se ne može stavljati na teret ni da je od trenutka zaprimanja dopisa stečajnog upravitelja postao nepoštenim posjednikom prava građenja.

Naime, stečajni upravitelj svojim dopisom nije zahtijevao od tužitelja predaju posjeda prava građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja niti tvrdio da tužitelj nije zakoniti imatelj prava građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja. Isključiva svrha slanja navedenog dopisa je bila prikupljanje podataka vezanih uz pravo građenja i zgrade sagrađene na pravu građenja, što jasno proizlazi iz zadnje rečenice predmetnog dopisa:

„Zbog razjašnjenja okolnosti molio bi vas, da mi pošaljete dokumentaciju i vaš stav u vezi upisanog prava građenja“

Dokaz: - *Dopis stečajnog upravitelja tuženika od 20. svibnja 2016. (u spisu)*

Stoga je neosnovana tvrdnja tuženika da je tužitelj od dana zaprimanja dopisa stečajnog upravitelja 2016. godine postao nepoštenim posjednikom prava građenja.

U prilog istaknutoj tužiteljevoj tvrdnji govori i činjenica da je tužitelj i dalje upisan kao vlasnik k.č.br. 2610/1, koju u naravi čini dvorište (površine 2896 m²), poslovna zgrada (površine 276 m²) i plinska stanica (površine 88 m²), u zk. uložak 1622, k.o. Novigrad, i kao vlasnik k.č.br. 2610/2, koju u naravi čini oranica (površine 589 m²), u zk. uložak 5061, k.o. Novigrad.

Dokaz: - *Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu (u spisu)*

Tuženik je tek u podnesenoj protutužbi postavio izričiti zahtjev za predajom prava građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja u posjed.

Međutim, ni podnošenjem takvog zahtjeva tužitelj nije postao nepoštenim posjednikom, budući da na temelju činjeničnih navoda tuženika istaknutih u podnesku od 1. srpnja 2020. tužitelj nema razloga sumnjati u to da mu pripada posjed prava građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja.

Stoga je netočna tvrdnja tuženika da tužiteljev posjed nije pošten, a tužitelj se nalazi u poštenom posjedu prava građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja.

9. Neosnovan je zahtjev tuženika za nadoknadom vrijednosti postignute koristi

Tužitelj se nalazi u poštenom posjedu prava građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja te je stoga neosnovan tuženikov zahtjev za naknadnom vrijednosti postignute koristi.

Tuženik u točki 5.1. podneska od 1. srpnja 2020. ističe sljedeće:

„Budući da tužitelj kao nepošteni posjednik od 2006. godine upotrebljava tuženikovu stvar, odnosno neosnovano izvršava ovlaštenja prava građenja u svoju korist, a na štetu tuženika, tuženik kao nositelj prava građenja sukladno odredbama članka 1115. ZOO-a može zahtijevati, nezavisno od prava na naknadu štete, ili ako nje nema, da mu tužitelj naknadi korist koju je imao od uporabe stvari kao i zatezne kamate od dana stjecanja s obzirom da je tužitelj kao stjecatelj nepošten.“

Međutim, netočan je tuženikov navod da se naknada vrijednosti postignute koristi određuje sukladno članku 1115. ZOO., budući se pravo građenja i zgrade sagrađene na pravu građenja u konkretnom slučaju i dalje nalaze u nepromijenjenom obliku (očuvanog identiteta). S obzirom na navedenu okolnost, pravna osnova za određivanje pripada li tuženiku pravo na naknadu vrijednosti postignute koristi određuje se sukladno odredbama članka 164. i 165. ZVDSP-a, u svezi s odredbom članka 291. stavka 2. ZVDSP-a.

S tim u svezi tužitelj upućuje naslovni sud na **pravno shvaćanje zauzeto 26. listopada 2009. na Građanskom odjelu Vrhovnog suda Republike Hrvatske (Su-IV-188/09):**

„Ako je određena stvar još uvijek u nepromijenjenom obliku (očuvanog identiteta) u posjedu nevlasnika valja primijeniti odredbe čl. 164. st. 1. i čl. 165. st. 1. ZVDSP, prema kojim odredbama je samo nepošten posjednik dužan naknaditi koristi od uporabe tuđe stvari. Ako je određena stvar uporabljena na način da je promijenila identitet (radi čega nije moguće ili gospodarski nije opravdano vraćanje te stvari), tek u takvoj situaciji valja primijeniti odredbu čl. 1120. ZOO, prema kojoj je osoba koja je uporabila tuđu stvar u svoju korist dužna vlasniku naknaditi korist i bez obzira na svoje poštenje odnosno nepoštenje.“

S obzirom na to da se tužitelj nalazi u poštenom posjedu prava građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja, članak 164. stavak 1. ZVDSP-a i pravno shvaćanje Građanskog odjela Vrhovnog suda Republike Hrvatske, tuženikov zahtjev na naknadom koristi je neosnovan.

10. Tužitelj ističe prigovor prijeboja svojih potraživanja

Podredno, ako naslovni sud utvrdi da su tuženikovi zahtjevi za utvrđenjem ništetnosti Ugovora o prijenosu nekretnine i naknade koristi ili supsidijarni tuženikov zahtjev za isplatom iznosa od 1.984.924,20 kuna, u cijelosti ili djelomično, osnovani, tužitelj ističe postojanje svojih **tražbina prema tuženiku s osnove onoga što je tuženik primio na temelju Ugovora o prijenosu nekretnine i mjesečne naknade za zemljište.**

Ugovor o prijenosu nekretnine predstavlja naplatni pravni posao na temelju kojeg je tuženik prenio pravo vlasništva zemljišta, pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja na društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. u svrhu unošenja navedene imovine u temeljni kapital i povećanja temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., a zauzvrat stekao poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Dokaz: - Ugovor o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. (u spisu)
- Društveni ugovor o osnivanju VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. od 29. ožujka 2006. (u spisu)

Ako naslovni sud utvrdi ništetnost Ugovora o prijenosu nekretnine, tuženik je dužan, sukladno članku 323. stavku 1. ZOO-a, vratiti tužitelju ono što je primio na temelju takvog ugovora.

Člankom 323. stavkom 1. ZOO-a određeno je da je svaka ugovorna strana dužna vratiti drugoj sve ono što je primila na temelju takva ugovora, a ako to nije moguće, ili ako se narav onoga što je ispunjeno protivno vraćanju, ima se dati odgovarajuća naknada u novcu, prema cijenama u vrijeme donošenja sudske odluke, ako zakon što drugo ne određuje.

S obzirom na to da je na temelju Ugovora o prijenosu nekretnine tuženik stekao poslovni udio u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., koji je tužitelj nakon toga kupio od tuženika i za to mu isplatio iznos od 1.848.432,75 kuna, u slučaju utvrđenja ništetnim Ugovora o prijenosu tužitelj bi imao s osnove članka 323. ZOO-a prema tuženiku tražbinu u iznosu od 1.848.432,75 kuna uvećanu za pripadajuću zateznu kamatu, na ime tržišne vrijednosti poslovnog udjela koji je tuženik stekao u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. na temelju Ugovora o prijenosu nekretnine.

Dokaz: - Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 2. listopada 2006. sklopljen između tužitelja i tuženika (u spisu)

Uz navedeno, u slučaju da sud usvoji ili djelomično usvoji jedan od postavljenih protutužbenih zahtjeva tuženika i utvrdi da tužitelj nije nositelj prava građenja i vlasnik zgrada, tužitelj bi imao prema tuženiku s osnove članka 281. stavka 2. ZVDSP-a tražbinu mjesečne naknade za zemljište unazad pet godina.

Naime, člankom 281. stavkom 2. ZVDSP-a određeno je da je nositelj prava građenja dužan vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, ako nije što drugo ugovoreno.

S obzirom na to da je sukladno navedenoj zakonskoj odredbi nositelj prava građenja dužan vlasniku zemljišta plaćati mjesečnu naknadu za zemljište u iznosu prosječne zakupnine za takvo zemljište, u slučaju da sud usvoji ili djelomično usvoji jedan od protutužbenih zahtjeva tuženika i utvrdi da tužitelj nije nositelj prava građenja i vlasnik zgrada, tužitelj, kao vlasnik zemljišta, ima prema tuženiku tražbinu s osnove naknade za zemljište u razdoblju od kolovoza 2015. godine do srpnja 2020. godine u mjesečnom iznosu od 18.000,00 kuna što čini ukupni iznos od 1.080.000,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku:

- na iznos 18.000,00 kuna od 31. kolovoza 2015. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. rujna 2015. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. listopada 2015. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. studenog 2015. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. prosinca 2015. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. siječnja 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 29. veljače 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. ožujka 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. travnja 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. svibnja 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. lipnja 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. srpnja 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. kolovoza 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. rujna 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. listopada 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. studenog 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. prosinca 2016. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. siječnja 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 28. veljače 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. ožujka 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. travnja 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. svibnja 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. lipnja 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. srpnja 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. kolovoza 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. rujna 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. listopada 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. studenog 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. prosinca 2017. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. siječnja 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 28. veljače 2018. do isplate

- na iznos 18.000,00 kuna od 31. ožujka 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. travnja 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. svibnja 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. lipnja 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. srpnja 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. kolovoza 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. rujna 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. listopada 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. studenog 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. prosinca 2018. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. siječnja 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 28. veljače 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. ožujka 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. travnja 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. svibnja 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. lipnja 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. srpnja 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. kolovoza 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. rujna 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. listopada 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. studenog 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. prosinca 2019. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. siječnja 2020. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 29. veljače 2020. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. ožujka 2020. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. travnja 2020. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. svibnja 2020. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 30. lipnja 2020. do isplate
- na iznos 18.000,00 kuna od 31. srpnja 2020. do isplate

Također, počevši od kolovoza 2020. godine pa za svaki slijedeći mjesec tužitelj ima pravo na naknadu za zemljište u mjesečnom iznosu od 18.000,00 kuna, sa zakonskim zateznim kamatama koje teku na svaki pojedinačni iznos od zadnjeg dana mjeseca pa do isplate.

Ako tuženik prigovori visini prethodno istaknutog iznosa naknade za zemljište, tužitelj predlaže naslovnom sudu po službenoj dužnosti zatražiti od Ministarstva financija, Porezne uprave podatak o prosječnom iznosu zakupnine za zemljište na području na kojem se nalazi k.č.br. 2610/1, k. o. Novigrad.

Podredno, tužitelj predlaže provesti dokaz provedbom financijskog vještačenja na okolnost visine zakupnine konkretnog zemljišta.

Dokaz:

- *Očekivano priznanje tuženika*
- *Po potrebi, po službenoj dužnosti zatražiti od Ministarstva financija, Porezne uprave podatak o prosječnoj zakupnini*
- *Po potrebi, financijsko vještačenje na okolnost visine zakupnine zemljišta*

Stoga, ako naslovni sud utvrdi da su tuženikovi zahtjevi za utvrđenjem ništetnosti Ugovora o prijenosu nekretnine i naknade koristi osnovani, tužitelj ulaže **prigovor radi prebijanja**, tj. predlaže sudu utvrditi postojanje oba potraživanja, izvršiti prijeboj tih tražbina te odbiti zahtjev tuženika za isplatom iznosa od 496.231,05 kuna s pripadajućim zateznim kamata na ime naknade za korištenje prava građenja.

Također, ako naslovni sud utvrdi da je tuženikov zahtjev za isplatom iznosa od 1.984.924,20 kuna osnovan, tužitelj ulaže **prigovor radi prebijanja**, tj. predlaže sudu utvrditi postojanje oba potraživanja, izvršiti prijeboj tih tražbina te odbiti zahtjev tuženika za isplatom iznosa od 1.984.924,20 kuna s pripadajućim zateznim kamata.

11. Tužitelj osporava tuženikov izračun stope prinosa prava građenja u iznosu od 2.5% kao i tuženikov izračun čistog prihoda od prava građenja u iznosu od 99.246,21 kuna, s obzirom na to da iz tuženikovog podneska nije moguće utvrditi na temelju čega su izračunati navedeni iznosi.

12. Zahtjev tuženika za isplatu iznosa od 1.984.924,20 kuna, u slučaju da naslovni sud usvoji bilo koji od postavljenih tužbenih zahtjeva tužitelja, je neosnovan

Ako naslovni sud usvoji prvo-postavljeni tužbeni zahtjev tužitelja i utvrdi da je tužitelj stekao pravo građenja i vlasništvo zgrada dosjelošću, tuženik nije ovlašten zahtijevati bilo kakvu isplatu od tužitelja s osnove stjecanja prava građenja i vlasništva zgrada dosjelošću.

Naime, člankom 159. stavkom 1. ZVDSP-a određeno je da se dosjelošću stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako posjed ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvar.

Dakle, dosjelošću se stječe pravo građenja i pravo vlasništva stvari u trenutku kada se ispune sve zakonske pretpostavke za takvo stjecanje. Ako sud utvrdi da su se ispunile sve zakonske pretpostavke za stjecanje prava građenja i vlasništva zgrada od strane tužitelja, tuženik nema pravnu osnovu zahtijevati od tužitelja bilo kakvu isplatu na ime takvog stjecanja.

Ako naslovni sud pak usvoji drugo-postavljeni tužbeni zahtjev tužitelja i utvrdi da je tužitelj na temelju Ugovora o prijenosu nekretnine stekao pravnu osnovu za stjecanje prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja, tuženik također nije ovlašten zahtijevati bilo kakvu isplatu od tužitelja s osnove stjecanja prava građenja i vlasništva zgrada.

Kao što je tužitelj obrazložio u točkama 5. i 7. ovog podneska, Ugovor o prijenosu nekretnine je naplatni ugovor na temelju kojeg je tuženik prenio pravo vlasništva zemljišta, pravo građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja na društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. u svrhu unošenja navedene imovine u temeljni kapital i povećanja temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., a zauzvrat stekao poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Dokaz: - Ugovor o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. (u spisu)

Iz sadržaja Ugovora o prijenosu nekretnine razvidno je da između ugovornih strana, VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. i tuženika, nije ugovorena neka posebna, dodatna naknada za prijenos prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja već je ona uključena u naknadu koju je tuženik primio temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine - poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

S obzirom na to da u Ugovoru o prijenosu nekretnine ne postoji nikakva posebna odredba na temelju koje bi tuženik bio ovlašten zahtijevati od društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. i tužitelja isplatu za stjecanje prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja i da je za provedeni postupak povećanja temeljnog kapitala tuženik stekao poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., tako postavljeni protutužbeni zahtjev tuženika je u cijelosti neosnovan. Usvajanje takvog protutužbenog zahtjeva predstavljalo bi i povredu načela jednake vrijednosti činidaba, s obzirom na to da bi tuženik takvom odlukom ostvario dvostruko namirenje za istu stvar, jer je tuženik već namiren za izvršeni prijenos prava vlasništva zemljišta, prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja tako što je stekao poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Ako naslovni sud usvoji treće-postavljeni tužbeni zahtjev tužitelja i utvrdi da se tuženik na temelju Ugovora o prijenosu nekretnine odreka prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja, zahtjev tuženika za isplatu iznosa od 1.984.924,20 kuna također je neosnovan.

Iz sadržaja Ugovora o prijenosu nekretnine razvidno je da između ugovornih strana, VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. i tuženika, nije ugovorena neka posebna, dodatna naknada koju bi društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. trebalo isplatiti tuženiku na ime njegovog odreknuća od prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja, već da je ona uključena u naknadu koju je tuženik primio temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine - poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Dokaz: - *Ugovor o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. (u spisu)*

S obzirom na to da Ugovor o prijenosu nekretnine ne sadrži takvu posebnu odredbu, u slučaju usvajanja treće postavljenog tužbenog zahtjeva tužitelja, tuženik ne može naknadno zahtijevati od tužitelja isplatu iznosa na ime njegovog odreknuća od prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja te je tako postavljeni protutužbeni zahtjev tuženika u cijelosti neosnovan. Usvajanje takvog protutužbenog zahtjeva predstavljalo bi i povredu načela jednake vrijednosti činidaba, s obzirom na to da bi tuženik takvom odlukom ostvario dvostruko namirenje za istu stvar, jer je tuženik već namiren i za odreknuće od prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja time što je stekao poslovni udio od 49% u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Stoga je tuženikov zahtjev za isplatom iznosa od 1.984.924,20 kuna u cijelosti neosnovan.

13. Zahtjev tuženika za isplatu iznosa od 1.984.924,20 kuna, u slučaju da naslovni sud usvoji bilo koji od postavljenih tužbenih zahtjeva tužitelja, je u svakom slučaju u zastari

Sve kad bi tuženik imao pravnu osnovu zahtijevati isplatu iznosa od 1.984.924,20 kuna u slučaju da naslovni sud usvoji bilo koji od postavljenih tužbenih zahtjeva tužitelja (što nema - kako je obrazloženo pod prethodnom točkom ovog podneska), takav zahtjev tuženika bio bi u zastari s obzirom na protek vremena od kada je tužitelj stekao pravo građenja i vlasništvo zgrada dosjelošću odnosno od sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine.

14. Nije točno da je tužitelj besplatno stekao pravo građenja, odnosno pripadnosti prava građenja

Iz činjeničnog stanja predmetnog postupka i dokumentacije dostavljene od strane tužitelja jasno proizlazi sljedeće:

- a) Tuženik je u temeljni kapital društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. zajedno sa zemljištem unio pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja čime je društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. steklo pravo vlasništva zemljišta, pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja što je i upisano u zemljišnoj knjizi. Relevantno zemljišnoknjižno stanje tužitelj je detaljno obrazložio u točki 6. ovog podneska.
- b) Unosom zemljišta, prava građenja i zgrada sagrađenih na pravu građenja u temeljni kapital društva VELEBIT – TRGOVINA d.o.o., tuženik je stekao poslovni udjel u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. u iznosu od 49% temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.
- c) Tužitelj je kupio sve poslovne udjele u društvu VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., za što je u cijelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu od 3.186.828,25 kuna, od čega je **tuženiku isplaćen iznos od 1.848.432,75 kuna.**
- d) Kupnjom poslovnih udjela tužitelj je postao jedini član društva VELEBIT – TRGOVINA d.o.o.
- e) Provedbom statusne promjene pripajanja društva VELEBIT – TRGOVINA d.o.o. tužitelju, tužitelj je postao univerzalni pravni slijednik društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. i time stekao svu imovinu društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. pa tako i pravo vlasništva zemljišta, pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na pravu građenja.

Dokaz:

- Ugovor o prijenosu nekretnine od 29. ožujka 2006. (u spisu)
- Društveni ugovor o osnivanju društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. od 29.ožujka 2006. (u spisu)
- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 2. listopada 2006. sklopljen između tužitelja i Luciane Radin i Giuseppea Zingalija (u spisu)
- Aneks Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 13. ožujka 2007. sklopljen između tužitelja i Luciane Radin i Giuseppea Zingalija (u spisu)
- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 2. listopada 2006. sklopljen između tužitelja i tuženika (u spisu)
- Izvadak br. 2 od Zagrebačka banka d.d. od 24.listopada 2006. (u spisu)
- Potvrde PBZ banke od 15.ožujka 2007. o plaćanju cijene poslovnih udjela Luciane Radin i Giuseppea Zingalija (u spisu)
- Ugovor o pripajanju društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. ka tužitelju od 14.studenog 2006. (u spisu)

Dakle, pravni prednik tužitelja, društvo VELEBIT TRGOVINA d.o.o., je u potpunosti podmirio potraživanje koja je tuženik imao prema njemu s osnove stjecanja prava vlasništva zemljišta, prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja – time što je tuženik stekao poslovni udjel od 49% u društvu VELEBIT TRGOVINA d.o.o. Predmetni poslovni udjel tuženik je naknadno prodao upravo tužitelju i za njega primio iznos od 1.848.432,75 kuna.

Usvajanje tuženikovog supsidijarno postavljenog protutužbenog zahtjeva predstavljalo bi povredu načela jednake vrijednosti činidba, budući da bi tuženik takvom odlukom ostvario dvostruko namirenje za istu stvar – prijenos prava vlasništva zemljišta, prava građenja i vlasništva zgrada sagrađenih na pravu građenja.

Stoga je tuženikov zahtjev za isplatom iznosa od 1.984.924,20 kuna u cijelosti neosnovan.

15. Tužitelj također prigovara i visini tražene naknade za stjecanje prava građenja kao i održivom vijeku trajanja zgrada sagrađenih na pravu građenja, s obzirom na to da iz tuženikovog podneska nije

moгуće utvrditi na temelju čega je tuženik izveo zaključke o visini naknade za stjecanje prava građenja i o održivom vijeku trajanja zgrada sagrađenih na pravu građenja.

16. Slijedom svega navedenog, tužitelj predlaže naslovnom sudu odbiti protutužbene zahtjeve tuženika kao neosnovane i naložiti tuženiku nadoknadu parničnih troškova tužitelju.

17. S obzirom na to da je u međuvremenu društvo EUROTHERM d.o.o. u stečaju prestalo postojati brisanjem iz sudskog registra te da je došlo do određenih promjena u zemljišno-knjižnom stanju predmetnih nekretnina (promjena zemljišno-knjižnog suda te promjena zemljišno-knjižnog uložka u koji je upisana k.č.br. 2610/2), tužitelj uređuje tužbene zahtjeve na način da predlaže naslovnom sudu, po provedenom postupku, donijeti sljedeću

PRESUDU

1. Utvrđuje se da je tužitelj, BUTAN PLIN d.o.o., Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685, stekao dosjelošću pravo građenja na k.č.br. 2610/1, upisanoj u z.k. uložak 1622, k.o. Novigrad, i na k.č.br. 2610/2, upisanoj u z.k. uložak 5061, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u z.k. uložak 2928 k.o. Novigrad kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 k.o. Novigrad i poslovna zgrada sa 276 m² i plinska stanica sa 88 m² sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 k.o. Novigrad, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje - Buie.

2. Nalaže se tuženiku, stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, nadoknaditi tužitelju, BUTAN PLIN d.o.o., Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685, parnični trošak u roku od 15 dana.

Ako bi sud smatrao da tužitelj nije stekao pravo građenja dosjelošću, tužitelj predlaže donijeti sljedeću

PRESUDU

1. Utvrđuje se da je BUTAN PLIN d.o.o., Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685, kao pravni slijednik društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine od 29.03.2006. sklopljenim s društvom EUROTHERM d.o.o., Novigrad, Sv. Vidal 34, stekao pravnu osnovu za stjecanje prava građenja na k.č.br. 2610/1, upisanoj u z.k. uložak 1622, k.o. Novigrad, i na k.č.br. 2610/2, upisanoj u z.k. uložak 5061, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u z.k. uložak 2928 k.o. Novigrad kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 k.o. Novigrad i poslovna zgrada sa 276 m² i plinska stanica sa 88 m² sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 k.o. Novigrad, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje - Buie.

2. Nalaže se tuženiku, stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, izdati tužitelju, društvu BUTAN PLIN d.o.o., Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685, ispravu pogodnu za uknjižbu tužitelja kao nositelja prava građenja na k.č.br. 2610/1, upisanoj u z.k. uložak 1622, k.o. Novigrad, i na k.č.br. 2610/2, upisanoj u z.k. uložak 5061, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u z.k. uložak 2928 k.o. Novigrad kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 k.o. Novigrad i poslovna zgrada sa 276 m² i plinska stanica sa 88 m² sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 k.o. Novigrad, sve upisano u zemljišnim

knjigama Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje - Buie, u roku 15 dana, u protivnom će takvu ispravu zamijeniti ova presuda.

3. Nalaže se tuženiku, stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, nadoknaditi tužitelju, BUTAN PLIN d.o.o., Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685, parnični trošak u roku od 15 dana.

Ako bi sud smatrao da tužitelj nije stekao pravnu osnovu za stjecanje prava građenja, tužitelj predlaže donijeti sljedeću

PRESUDU

1. Utvrđuje se da se tuženik, stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine od 29.03.2006. kojeg je pravni prednik tuženika, društvo EUROTHERM d.o.o., Novigrad, Sv. Vidal 34, sklopilo s pravnim prednikom tužitelja, društvom VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., odrekao prava građenja na k.č.br. 2610/1, upisanoj u z.k. uložak 1622, k.o. Novigrad, i na k.č.br. 2610/2, upisanoj u z.k. uložak 5061, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u z.k. uložak 2928 k.o. Novigrad kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 k.o. Novigrad i poslovna zgrada sa 276 m² i plinska stanica sa 88 m² sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 k.o. Novigrad, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje - Buie.

2. Nalaže se tuženiku, stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, izdati tužitelju, društvu BUTAN PLIN d.o.o., Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685, ispravu pogodnu za brisanje prava građenja na k.č.br. 2610/1, upisanoj u z.k. uložak 1622, k.o. Novigrad, i na k.č.br. 2610/2, upisanoj u z.k. uložak 5061, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u z.k. uložak 2928 k.o. Novigrad kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 k.o. Novigrad i poslovna zgrada sa 276 m² i plinska stanica sa 88 m² sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 k.o. Novigrad, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje - Buie, u roku 15 dana, u protivnom će takvu ispravu zamijeniti ova presuda.

3. Nalaže se tuženiku, stečajna masa iza EUROTHERM d.o.o. u stečaju, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, nadoknaditi tužitelju, BUTAN PLIN d.o.o., Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685, parnični trošak u roku od 15 dana.

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

Prilozi:

1. *Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu od 27. travnja 2016., poslovni broj: St-377/16*
2. *Rješenje Trgovačkog suda u Pazinu od 31. siječnja 2017., poslovni broj: St-377/16*
3. *Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 6. rujna 2005., poslovni broj: Revt 81/05*
4. *Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske od 21. ožujka 2017., poslovni broj: Pž 8201/2016*
5. *Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 19. listopada 2005., poslovni broj: Revr 448/05*
6. *Presuda i rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 27. studenog 2018., poslovni broj: Revr 945/2015*
7. *Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 2. srpnja 2019., poslovni broj: Revr 453/2017*
8. *Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 18. veljače 2009., poslovni broj: Revt 128/08*
9. *Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za nekretninu na dan 3.8.2020.*
10. *Presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 19. veljače 1991., poslovni broj: Rev 2426/1990*
11. *Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 27. siječnja 2015., poslovni broj: Rev 201/2015*
12. *Rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske od 14. prosinca 2016., poslovni broj: Rev x 1086/2016*
13. *Pravno shvaćanje Vrhovnog suda Republike Hrvatske, građanski odjel, od 26. listopada 2009., poslovni broj Su-IV-188/09*