

89-343/2016-1

1

kp&amp;s

ODVJETNIČKO DRUŠTVO / LAW FIRM  
KOVAČEVIĆ PRPIĆ SIMEUNOVIĆ

## TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)

- 3 - 11 - 2016

god. u

2 primjeraka

priloga

Zagreb, 2.11.2016.

Pismeno stiglo poštom davorano - s oštećenim ometom.

Predano na poštu preporučeno dana 2-11-2016 god.

Pismeno taksirano sa \_\_\_\_\_ kuna u taksenim markama

- nedostaje \_\_\_\_\_ meno primljeno bez takse.

Primljeno vr \_\_\_\_\_ (u taksenim markama i sl.)

Potpis radnika:

TRGOVAČKI SUD  
U PAZINU

tužitelj: **BUTAN PLIN d.o.o.**, Novigrad, Ulica rijeke Dragonje 23, OIB: 80051835685, koje zastupaju odvjetnici iz Kovačević, Prpić, Simeunović, odvjetničko društvo j.t.d., Zagreb, Ulica Augusta Šenoae 1

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

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

VPS: 500.001,00 kn

TUŽBA I PRIJEDLOG ZA ZABILJEŽBU SPORA  
U ZK ULOŽAK 2928 I 1622, K.O. NOVIGRAD

2x, punomoć, prilozi

1. Tužitelji obavještava naslovni sud da je za zastupanje u ovom postupku opunomoćio odvjetnike iz Kovačević, Prpić, Simeunović, odvjetničko društvo j.t.d., Zagreb, Ulica Augusta Šenoae 1.

**Dokaz:** - Punomoć

Umoljava se naslovni sud da svu korespondenciju u ovom predmetu dostavlja tužitelju putem punomoćnika.

2. Dana 03.10.2016. na izvještajnom ročištu u stečajnom postupku nad tuženikom kao stečajnim dužnikom, a koje je održano pred Trgovačkim sudom u Pazinu, stečajni upravitelj tuženika tužitelju nije priznao izlučno pravo u pogledu nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižnog odjela Buje, katastarska općina Novigrad, u z.k. uložak 1622, kao k.č. br. 2610/1 (dvorište, poslovna zgrada i plinska stanica) i 2610/2 (oranica) (dalje u tekstu: **Nekretnina**), odnosno, tužitelju nije priznato izlučno pravo u vezi prava građenja koje je upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižnog odjela Buje, katastarska općina Novigrad, u z.k. uložak 1622, kao teret Nekretnine, i u z.k. uložak 2928 (dalje u tekstu: **Pravo građenja**) na kojem je također upisana poslovna zgrada i plinska stanica. Umjesto toga, tuženik Pravo građenja, zajedno s poslovnom zgradom i plinskom stanicom, smatra svojom imovinom koju namjerava unovčiti u stečajnom postupku radi namirenja stečajnih vjerovnika.

**Dokaz:** - Zapisnik s izvještajnog ročišta od dana 03.10.2016.

Dinka Kovačević | Martina Prpić | Danijela Simeunović

Kovačević, Prpić, Simeunovic, odvjetničko društvo j.t.d. Ulica Augusta Senoe 1 10000 Zagreb Hrvatska Tel: +385 1 5576 575 Fax: +385 1 5576-599 E-mail: info@kps-law.com Trgovački sud Zagreb MBS: 080932512 MB: 4279476 OIB: 00476134480 Račun: Erste & Steiermaerkische Bank d.d. IBAN: HR3024020061100714554



Tužitelj smatra da polaže isključivo vlasničko pravo na Nekretninu i na sve njezine pripadnosti, uključivo Pravo građenja i na njemu upisanu poslovnu zgradu i plinsku stanicu, te da to njegovo pravo ni u kojem smislu nije ograničeno ili opterećeno stvarnim ili obveznim pravima tuženika. Prema tome, postupci tuženika koji neosnovano svojata prava u pogledu Nekretnine i Prava građenja neposredno ugrožavaju pravne interese tužitelja, koji iz tog razloga podže ovu tužbu.

3. Radi razumijevanja trenutne pravne i faktične situacije, tužitelj u nastavku izlaže historijat odnosa koji su prethodili tužbi.

Ugovorom od dana 31.07.2000. gđa. Luciana Radin kao tadašnji vlasnik Nekretnine na njoj je osnovala Pravo građenja u korist tuženika. Upisom Prava građenja u zemljišnu knjigu gđa. Radin ostala je vlasnica Nekretnine dok je tuženik postao nositelj Prava građenja koje je upisano u novi zk.ul.br. 2928, k.o. Novigrad.

**Dokaz:**

- Ugovor o pravu građenja od 31.07.2000.
- Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za Nekretninu
- Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za Pravo građenja

Dana 10.06.2002. gđa. Radin sklopila je s tuženikom Ugovor o ulaganju stvari u društvo (dalje u tekstu: **Ugovor o ulaganju stvari**), kojim se obvezala unijeti pravo vlasništva Nekretnine u imovinu tuženika. Nakon toga, dana 22.12.2005. iste su stranke sklopile Aneks Ugovora o ulaganju stvari u društvo (dalje u tekstu: **Aneks**). Aneksom je utvrđeno da je raniji Ugovor o ulaganju stvari na snazi, da vrijede sve njegove odredbe te da se jedina izmjena odnosi na činjenicu da je Nekretnina, koja je ranije bila jedna katastarska čestica pod brojem 2610, sada parcelizirana u dvije katastarske čestice, k.č.br. 2610/1 i 2610/2, i dalje upisane u istom zk.ul.br. 1622 u k.o. Novigrad. Ovi pravni poslovi poslužili su kao temelj za povećanje temeljnog kapitala tuženika, slijedom čega je gđa. Radin kao unositelj stvari u društvo stekla odgovarajući poslovni udio u tuženiku. Istovremeno, tuženik je stekao pravo vlasništva na Nekretnini, na kojoj je od ranije imao i Pravo građenja. O unosu Nekretnine u temeljni kapital tuženika sastavljen je dokument naslovljen: Revizija osnivanja trgovačkog društva EUROTHERM društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i ugradnju grijanja, klima uređaja i sustava za natapanje (dalje u tekstu: **Revizija**). U Reviziji je navedeno da se temeljni kapital tuženika povećava unosom Nekretnine u društvo, vrijednost koje je procijenjena na 731.300,00 kn. U povijesnom izvatku iz Sudskog registra za tuženika vidljivo je da je ovo povećanje temeljnog kapitala za iznos od 731.300,00 kn zaista i provedeno, temeljem odluke članova društva od 10.06.2002.

**Dokaz:**

- Ugovor o ulaganju stvari u društvo od 10.06.2002.
- Aneks Ugovora o ulaganju stvari u društvo od 22.12.2005.
- Revizija osnivanja trgovačkog društva EUROTHERM društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i ugradnju grijanja, klima uređaja i sustava za natapanje
- Povijesni izvadak iz Sudskog registra za društvo EUROTHERM d.o.o.
- Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za Nekretninu

4. Dana 29.03.2006. tuženik je kao vlasnik Nekretnine s društvom VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. (dalje u tekstu: **VELEBIT**) sklopio Ugovor o prijenosu nekretnine (dalje u tekstu: **Ugovor o prijenosu nekretnine**) kojim je društvu VELEBIT prenio vlasništvo nad Nekretninom, u svrhu unošenja stvari kao temeljnog uloga u društvo VELEBIT i povećanja njegovog temeljnog kapitala.

Prijenosom Nekretnine, VELEBIT je stekao cijelu Nekretninu (sa svime što je na njoj sagrađeno ili joj je na drugi način priraslo), a tuženik je povećao temeljni kapital društva VELEBIT za što je u njemu stekao odgovarajući

Dok

Iz c  
VE  
na  
izv  
pr

D

Z  
1  
k  
i  
i



poslovni udio. Nakon provedenog povećanja temeljnog kapitala, članovi i imatelji poslovnih udjela u društvu VELEBIT bili su:

- (i) tuženik, koji je držao poslovni udio od 49% temeljnog kapitala nominalne vrijednosti 1.284.000,00 kn;
- (ii) Luciana Radin, koja je držala poslovni udio od 26% temeljnog kapitala nominalne vrijednosti 5.200,00 kn; i
- (iii) Giuseppe Zingali, koji je držao poslovni udio od 25% temeljnog kapitala nominalne vrijednosti 5.000,00 kn.

**Dokaz:**

- Ugovor o prijenosu nekretnine od 29.03.2006.
- Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za Nekretninu
- Društveni ugovor o osnivanju društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. od 29.3.2006. godine
- Povijesni izvadak iz Sudskog registra za društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

Iz cjelokupne transakcijske dokumentacije jasno je vidljivo da je **prava namjera tuženika bila prenijeti društvu VELEBIT vlasništvo Nekretnine, uključujući vlasništvo na poslovnoj zgradi i plinskoj stanici koje su podignute na Nekretnini, sve to bez ikakvih stvarnopravnih tereta koji bi ograničavali novog vlasnika, VELEBIT u izvršavanju vlasničkih prava.** Tako je u članku 2. Ugovora o prijenosu nekretnine izrijekom navedeno da su predmet prijenosa k.č.br. 2610/1 - **dvorište, poslovna zgrada i plinska stanica**, te k.č.br. 2610/2 - oranica.

**Dokaz:**

- Ugovor o prijenosu nekretnine od 29.03.2006.

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje u tekstu: ZV) pravo građenja uređeno kao ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svoga nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima **vlastitu zgradu**. Jednako tako, ZV-om je određeno da je nositelj prava građenja ujedno i **vlasnik zgrade** koja je pripadnost toga njegova prava.

Prema tome, iz Ugovora o prijenosu nekretnine nedvojbeno proizlazi da predmet prijenosa nije bilo samo zemljište određeno kao k.č.br. 2610/1 i 2610/2, već su to bile i zgrade izgrađene na njemu. Tuženik je kao **vlasnik zemljišta i vlasnik zgrade na temelju prava građenja** prenio u vlasništvo VELEBITA i zemljište i izgrađene zgrade, čime je VELEBIT postao jedini vlasnik Nekretnine i na njoj izgrađenih građevina - poslovne zgrade i plinske stanice.

Upravo na temelju spomenutog Ugovora o prijenosu nekretnine, **VELEBIT se dana 04.04.2006. u zemljišnim knjigama uknjižio kao vlasnik Nekretnine.** Pritom je u posjedovnički zk.ul.br. 1622 upisano da se Nekretnina sastoji od k.č.br. 2610/1 - na kojoj se nalaze **dvorište, poslovna zgrada i plinska stanica**, te k.č.br. 2610/2 koja u naravi predstavlja oranicu. To dodatno potvrđuje da je ovim pravnim poslom VELEBIT stekao i zemljište i izgrađene zgrade. **Propustom tuženika, Pravo građenja nije preneseno na faktičnog stjecatelja VELEBIT te je kao njegov formalni nositelj ostao upisan tuženik, odnosno, nije brisano iz zemljišnih knjiga.**

**Dokaz:**

- Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za Nekretninu

5. S obzirom da je prijenos Nekretnine s tuženika na VELEBIT proveden s ciljem povećanja temeljnog kapitala u društvu VELEBIT, u tu svrhu u ožujku 2006. izrađeno je Revizorsko izvješće o unošenju nekretnina za povećanje temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. Rijeka (dalje u tekstu: **Revizorsko izvješće**). U Revizorskom izvješću Nekretnina je opisana kao zemljište površine 3.849 m<sup>2</sup>, na kojemu su izgrađeni poslovna



zgrada, punionica, podzemni spremnici i skladište plinskih boca. Izrijekom je navedeno da je Nekretnina 100% vlasništvo tuženika, s upisanim založnim pravom kao osiguranjem kredita. Revizorsko izvješće također je kao objekt prijenosa vlasništva shvaćalo Nekretninu sa svim njezinim pripadnostima, uključujući i na njoj podignute građevine i zgrade.

Kao prilog Revizorskog izvješća sadržana je 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 (dalje u tekstu: Procjena), izrađena po narudžbi tuženika. U Procjeni se na 11 stranica detaljno opisuje Nekretnina, s posebnim naglaskom na karakteristike i obilježja objekata izgrađenih na Nekretnini. U Procjeni su Nekretnina, poslovna zgrada i plinska stanica tretirani kao cjelina. Osim toga, iz punog naziva Procjene vidljivo je da se ona odnosi i na poslovnu zgradu i plinsku stanicu. Svi izgrađeni objekti na Nekretnini uzeti su u obzir prilikom izračuna prometno-tržišne vrijednosti, koja je potom poslužila kao osnovica za izradu Revizorskog izvješća. Ukupna raspoloživa vrijednost Nekretnine zajedno s poslovnom zgradom i plinskom stanicom u Revizorskom izvješću utvrđena je u visini od 1.274.288,30 kn te je temeljni kapital VELEBITA uistinu povećan, s iznosa od 20.000,00 kuna za iznos od 1.274.288,30 kn na iznos od 1.294.200,00 kuna.

Sve navedeno nedvojbeno ukazuje da je tuženik Ugovorom o prijenosu nekretnine na VELEBIT prenio Nekretninu kao zemljište, te sve pripadnosti tog zemljišta, uključujući Pravo građenja, poslovnu zgradu i plinsku stanicu.

**Dokaz:**

- 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
- Revizorsko izvješće o unošenju nekretnina za povećanje temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.
- Društveni ugovor o osnivanju društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. od 29.3.2006. godine
- Povijesni izvadak iz Sudskog registra za društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.

6. Dana 02.10.2006. članovi društva VELEBIT, Luciana Radin i Giuseppe Zingali sklopili su s tužiteljem, društvom BUTAN PLIN, Ugovor o prijenosu poslovnih udjela. Tim je ugovorom tužitelj stekao 51% poslovnih udjela u društvu VELEBIT, a koje su dotad držali Luciana Radin i Giuseppe Zingali, za cijenu od 2.000,00 EUR. Istoga dana, tužitelj je sklopio Ugovor o prijenosu poslovnih udjela i s tuženikom, kojim je stekao preostalih 49% poslovnih udjela u VELEBITU za cijenu od 250.000,00 EUR. Time je tužitelj postao jedini član društva VELEBIT. Tužitelj je u cijelosti isplatio cijenu za poslovne udjele tužitelju dana 24.10.2006. godine (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 Giuseppe Zingali (iznos od 7.393,73 kuna kao kunska protuvrijednost iznosa od 1.000,00 EUR).

Nakon stjecanja 100% udjela u društvu VELEBIT, tužitelj je s prodavateljima Luciana Radin i Giuseppe Zingali sklopio i 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). Predmetni iznosi za koliko je povećana cijena poslovnih udjela isplaćeni su prodavateljima dana 15.03.2007. godine.

**Dokaz:**

- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 02.10.2006. sklopljen između BUTAN PLINA i Luciane Radin i Giuseppea Zingali
- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 02.10.2006. sklopljen između BUTAN PLINA i EURO THERM-a
- Izvadak br. 2 od Zagrebačka banka d.d. od 24.10.2006.



- Aneks Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 13.3.2007.
- Potvrde PBZ banke od 15.03.2007. o plaćanju

Dakle, tužitelj je za 100% udjela u društvu VELEBIT platio kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu 3.186.828,25 kuna, od čega je tuženiku za 49% poslovnih udjela u društvu VELEBIT isplatio ukupan iznos od 1.848.432,75 kuna.

7. Nakon što je tužitelj na gore opisan način postao jedini član društva VELEBIT, dana 14.11.2006. VELEBIT i tužitelj sklopili su Ugovor o pripajanju trgovačkog društva VELEBIT TRGOVINA d.o.o. ka tužitelju kao trgovačkom društvu (dalje u tekstu: Ugovor o pripajanju). Ugovorom o pripajanju utvrđeno je da VELEBIT ima upisan temeljni kapital u iznosu od 1.294.200,00 kuna, da je jedini član društva tužitelj te da uslijed ugovorenog pripajanja VELEBIT prestaje postojati kao pravna osoba a cjelokupna imovina VELEBITA sa svim pravima i obvezama prelazi na tužitelja kao društvo preuzimatelja.

**Dokaz:** - Ugovor o pripajanju trgovačkog društva VELEBIT TRGOVINA d.o.o. ka trgovačkom društvu BUTAN PLIN d.o.o. od 14.11.2006.

Temeljem Ugovora o pripajanju u zemljišnim knjigama je dana 21.08.2008. zabilježena promjena naziva i adrese vlasnika, tako da glasi BUTAN PLIN d.o.o. Žminj, Industrijska zona bb. Time je tužitelj u svojstvu univerzalnog sukcesora VELEBITA zemljišnoknjižno upisan kao vlasnik Nekretnine.

**Dokaz:** - Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za Nekretninu

Pritom je zbog činjenice univerzalne sukcesije pravni položaj tužitelja kao vlasnika istovjetan ranijem pravnom položaju VELEBITA, te je na njega prešlo sve što je dotad VELEBIT imao u vlasništvu. S obzirom da je VELEBIT prethodno od tuženika stekao pravo vlasništva na Nekretnini i svim njenim pripadnostima, što uključuje Pravo građenja, poslovnu zgradu i plinsku stanicu, isto pravo vlasništva, u identičnom opsegu je činjenicom pripajanja stekao tužitelj.

8. Iz priložene dokumentacije vidljivo je da je:

- (1) tuženik u temeljni kapital društva VELEBIT zajedno sa zemljištem unio i poslovnu zgradu i plinsku stanicu, čime je VELEBIT stekao Nekretninu sa svim njezinim pripadnostima, uključujući Pravo građenja i zgrade sagrađene temeljem prava građenja;
- (2) unosom nekretnine u temeljni kapital društva VELEBIT, tuženik je stekao poslovni udjel u društvu nominalne vrijednosti 1.284.000,00 kn;
- (3) tužitelj kupio sve poslovne udjele u društvu VELEBIT, za što je u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu u ukupnom iznosu 3.186.828,25 kuna, od čega je tuženiku isplaćen iznos od 1.848.432,75 kuna;
- (4) kupnjom poslovnih udjela tužitelj postao jedini član društva VELEBIT;
- (5) provedbom statusne promjene pripajanja tužitelj postao univerzalni pravni slijednik društva VELEBIT i time stekao svu imovinu društva VELEBIT pa tako i vlasništvo nad Nekretninom, Pravo građenja i sve objekte podignute na tom zemljištu.

9. 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. To potvrđuje i sadržaj cjelokupne transakcijske dokumentacije, iz koje je vidljivo da su predmet prijenosa, uz zemljište, i



zgrade koje su na njemu podignute. Prijenos vlasništva na zgradama izrijekom se spominje u Ugovoru o prijenosu nekretnine od 29.03.2006.

Osim toga, u Revizorskom izvješću koje je izrađeno za potrebe unošenja Nekretnine u temeljni kapital VELEBITA, kao predmet unosa procijenjeno je zemljište zajedno sa svim na njemu podignutim zgradama. Upravo je na temelju procjene vrijednosti Nekretnine iz tog Revizorskog izvješća tuženik stekao odgovarajuće poslovne udjele u VELEBITU, koji su svojom vrijednošću odgovarali vrijednosti Nekretnine sa podignutim zgradama.

**Dokaz:**

- Ugovor o prijenosu nekretnine od 29.03.2006.
- Revizorsko izvješće o unošenju nekretnina za povećanje temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.
- 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

S obzirom da se vlasništvo zgrada izgrađenih na pravu građenja može prenijeti samo zajedno s prijenosom prava građenja, a nedvojbeno je da su stranke Ugovora o prijenosu nekretnine imale namjeru prenijeti pravo vlasništva zgrada na VELEBIT, to je razvidno da su stranke Ugovora o prijenosu nekretnine od 29.03.2006. predmetnim ugovorom na VELEBIT prenijele i Pravo građenja. Naime, kako je u vrijeme sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine na Nekretnini bilo upisano Pravo građenja, zgrade podignute na Nekretnini smatraju se pripadnošću toga prava. Budući da su ugovorne strane nesporno namjeravale VELEBITU prenijeti i Nekretninu i na njoj sagrađene zgrade, Ugovor o prijenosu nekretnine implicitno sadrži i namjeru stranaka za prijenosom Prava građenja na VELEBIT, kako bi u skladu s ugovorom postao vlasnik ne samo zemljišta koje čini Nekretninu, već i zgrada koje su podignute na tom zemljištu, a u pravnom smislu bile su pripadnost Prava građenja.

Prema tome, tužitelj, kao pravni slijednik VELEBIT-a a, temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine valjano je stekao od tuženika pravo vlasništva Nekretnine i Pravo građenja na Nekretnini, čime je postao vlasnik svih zgrada koje su na zemljištu Nekretnine sagrađene.

Dakle, iz cjelokupne opisane transakcije jasno je da je namjera stranaka bila da tuženik, kao vlasnik zemljišta i vlasnik zgrade na temelju prava građenja, prenese u vlasništvo VELEBITA i zemljište i izgrađene zgrade, dakle, da na VELEBIT prenesu i Pravo građenja, iako su to ugovorne stranke očito omaškom propustile izrijekom navesti u Ugovoru o prijenosu nekretnine.

10. Čak i kada bi sud smatrao spornim izloženo shvaćanje prema kojemu je pravni prednik tužitelja stekao vlasništvo i Pravo građenja na Nekretnini temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine kao pravnoga posla, potrebno je upozoriti na činjenicu da je tužitelj u trenutku podnošenja ove tužbe neupitni vlasnik Nekretnine i svih njezinih pripadnosti, uključujući i na njoj podignute zgrade, te nositelj Prava građenja, iz razloga što je više od 10 godina kao samostalni, zakoniti, istiniti i poštteni posjednik posjedovao Nekretninu, Pravo građenja i na njoj sagrađene zgrade. Time su ostvarene sve pravne pretpostavke za stjecanje prava vlasništva Nekretnine i Prava građenja, a time i prava vlasništva zgrada sagrađenih na Pravu građenja na temelju zakona s naslova dosjelošti, kako je propisano odredbom članka 159. stavka 2. ZV-a

Odredbama ZV-a iz članka 280. stavka 2. i članka 281. stavka 1. propisano je da je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom te da je nositelj prava građenja vlasnik zgrade koja je pripadnost tog prava. U tom smislu, nesporna je prikladnost prava građenja za stjecanje dosjelošću, ako se ispune sve zakonom propisane pretpostavke.



VELEBIT je kao pravni prednik tužitelja stekao samostalni kvalificirani posjed danom sklapanja Ugovora o prijenosu nekretnine (29.03.2006.) te je takav posjed zadržao i tužitelj kao univerzalni pravni slijednik VELEBITA. Tužitelj se i dalje nalazi u posjedu Nekretnine, Prava građenja i na njemu sagrađenih zgrada.

**Dokaz:**

- Nesporno
- Očevid na adresi Nekretnine

Upravo je Ugovor o prijenosu nekretnine pravni temelj tužiteljeva posjedovanja Nekretnine i zgrada, iz kojega proizlazi kvaliteta zakonitosti toga posjeda, jer temeljem tog ugovora tužitelj ima neupitno pravo na posjed. Kako je VELEBIT kao pravni prednik tužitelja posjed Nekretnine, Prava građenja i izgrađenih zgrada stekao odmah po sklapanju Ugovora o prijenosu nekretnine i to u dogovoru s tuženikom, nesporno je i da posjed tužitelja ima kvalitetu istinitosti, kako je to uređeno člankom 18. stavkom 2. ZV-a, jer nije pribavljen ni silom, ni potajno ili prijevaram, ni zlouporabom povjerenja. Naposljetku, tužitelj je i pošten posjednik Nekretnine, Prava građenja i sagrađenih zgrada jer njegov prednik u trenutku kada je stekao posjed nije znao niti je s obzirom na okolnosti imao imalo razloga posumnjati da mu ne pripada pravo na posjed.

**Dokaz:**

- Nesporno
- Saslušanje Luciane Radin

S tim u vezi, tužitelj ističe da mu pravo na posjed do dana podnošenja ove tužbe još uvijek nitko nije osporio, već mu jedino tuženik dana 03.10.2016. na izvještajnom ročištu u stečajnom postupku nije priznao izlučno pravo u pogledu Prava građenja i na njemu izgrađenih zgrada. Tužitelj je uvjeren da ima svako pravo na posjed i nije mu predložen niti jedan dokaz o suprotnom pa u tom smislu valja primijeniti odredbu čl. 18. stavka 5. ZV-a prema kojoj se posjed smatra poštenim.

S obzirom da je od trenutka stjecanja kvalificiranog posjeda tužitelja proteklo više od 10 godina, ispunile su se pravne pretpostavke za primjenu instituta dosjelošći pa je tužitelj svakako, ako ne već po drugoj pravnoj osnovi, stekao Pravo građenja i vlasništvo zgrada sagrađenih na Pravu građenja dosjelošću.

11. Za slučaj da sud ne pronađe osnovu za utvrđenje da je tužitelj stekao Pravo građenja i na njemu podignute zgrade dosjelošću, tužitelj smatra da se tuženik u Ugovoru o prijenosu nekretnine obvezao na VELEBIT kao pravnog prednika tužitelja prenijeti i Pravo građenja s pravom vlasništva zgrada koje su sagrađene na tom Pravu građenja. U tom smislu, tuženik je temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine dužan tužitelju izdati ispravu podobnu za upis tužiteljevog prava u zemljišnim knjigama, odnosno tuženik je dužan izričito i neopozivom izjavom dopustiti tužitelju da se upiše kao nositelj Prava građenja.

12. Ako naslovni sud ne pronađe osnovanim niti jedno od ranijih stajališta tužitelja, treba razmotriti pitanje postojanja Prava građenja koje je upisano na Nekretnini. Imajući u vidu da su se VELEBIT i tuženik kao stranke Ugovora o prijenosu nekretnine suglasili o prijenosu vlasništva Nekretnine i pripadajućih zgrada na VELEBIT, a da je tuženik zauzvrat stekao odgovarajuće poslovne udjele, moćno je stav da je suglasnošću ugovornih strana oko prijenosa vlasništva Nekretnine i zgrada na istog stjecatelja Pravo građenja na Nekretnini prestalo odreknućem te bi u tom smislu tuženik bio dužan temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine tužitelju izdati ispravu podobnu za upis brisanja Prava građenja iz zemljišnih knjiga.

13. S obzirom na sve navedeno, tužitelj postavlja tužbene zahtjeve u vidu objektivne alternacije te naslovnom sudu predlaže donijeti sljedeću



## PRESUDU

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

2. Nalaže se tuženiku, 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 tuženikom stekao pravnu osnovu za stjecanje upisanog prava građenja na k.č.br. 2610/1 i k.č.br. 2610/2 upisane u AI z.k. uložka 1622, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u novi z.k.ul. 2928 iste k.o. kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 upisanoj u z.k.ul. 1622 iste k.o. i poslovna zgrada sa 276 m2 i plinska stanica sa 88 m2 sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 upisanoj u z.k.ul. 1622 iste k.o., sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižnog odjela Buje.

2. Nalaže se tuženiku, 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 upisanog prava građenja na k.č.br. 2610/1 i k.č.br. 2610/2 upisane u AI z.k. uložka 1622, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u novi z.k.ul. 2928 iste k.o. kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 upisanoj u z.k.ul. 1622 iste k.o. i poslovna zgrada sa 276 m2 i plinska stanica sa 88 m2 sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 upisanoj u z.k.ul. 1622 iste k.o., sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižnog odjela Buje, u roku 15 dana, u protivnom će takvu ispravu zamijeniti ova presuda.

3. Nalaže se tuženiku, 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, EUROTHERM d.o.o. u stečaju, Novigrad, Sv. Vidal 34, OIB: 88803737741, temeljem Ugovora o prijenosu nekretnine od 29.03.2006. sklopljenim s pravnim prednikom tužitelja, društvom VELEBIT-TRGOVINA d.o.o., odrekao upisanog prava građenja na k.č.br. 2610/1 i k.č.br. 2610/2 upisane u AI z.k. uložka 1622, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u novi z.k.ul. 2928



iste k.o. kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 upisanoj u z.k.ul. 1622 iste k.o. i poslovna zgrada sa 276 m2 i plinska stanica sa 88 m2 sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 upisanoj u z.k.ul. 1622 iste k.o., sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižnog odjela Buje.

2. Nalaže se tuženiku, 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 upisanog prava građenja na k.č.br. 2610/1 i k.č.br. 2610/2 upisane u AI z.k. uložka 1622, k.o. Novigrad, koje pravo građenja je upisano u novi z.k.ul. 2928 iste k.o. kao pravo građenja na k.č.br. 2610/2 upisanoj u z.k.ul. 1622 iste k.o. i poslovna zgrada sa 276 m2 i plinska stanica sa 88 m2 sagrađene na pravu građenja na k.č.br. 2610/1 upisanoj u z.k.ul. 1622 iste k.o., sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižnog odjela Buje, u roku 15 dana, u protivnom će takvu ispravu zamijeniti ova presuda.

3. Nalaže se tuženiku, 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.

14. Tužitelj predlaže naslovnom sudu rješenjem odrediti da se u zemljišne knjige Općinskog suda u Puli-Pola, zemljišnoknjižnog odjela Buje, katastarska općina Novigrad, u z.k. uložak 1622 i z.k. uložak 2928 u vezi upisanog prava građenja s osnove ovog postupka upiše zabilježba spora, sve u skladu s odredbama članaka 81. i 82. Zakona o zemljišnim knjigama (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13).

ODVJETNIK  
**MARTINA PRPIĆ**  
Zagreb, Ulica Augusta Šenoae 1

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

ODVJETNIČKO DRUŠTVO  
KOVAČEVIĆ PRPIĆ SIMEUNOVIĆ  
Zagreb, Ulica Augusta Šenoae 1

**Prilozi:**

- Punomoć
- Zapisnik s izvještajnog ročišta od dana 03.10.2016.
- Ugovor o pravu građenja od 31.07.2000.
- Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za Nekretninu
- Povijesni izvadak iz zemljišne knjige za Pravo građenja
- Ugovor o ulaganju stvari u društvo od 10.06.2002.
- Aneks Ugovora o ulaganju stvari u društvo od 22.12.2005.
- Revizija osnivanja trgovačkog društva EUROTHERM društvo s ograničenom odgovornošću za trgovinu i ugradnju grijanja, klima uređaja i sustava za natapanje
- Povijesni izvadak iz Sudskog registra za društvo EUROTHERM d.o.o.
- Ugovor o prijenosu nekretnine od 29.03.2006.
- Društveni ugovor o osnivanju društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o. od 29.3.2006. godine
- Povijesni izvadak iz Sudskog registra za društvo VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.
- 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
- Revizorsko izvješće o unošenju nekretnina za povećanje temeljnog kapitala društva VELEBIT-TRGOVINA d.o.o.



- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 02.10.2006. sklopljen između BUTAN PLINA i Luciane Radin i Giuseppea Zingalijs
- Ugovor o prijenosu poslovnih udjela od 02.10.2006. sklopljen između BUTAN PLINA i EUROTHERM-a
- Izvadak br. 2 od Zagrebačka banka d.d. od 24.10.2006.
- Aneks Ugovora o prijenosu poslovnih udjela od 13.3.2007.
- Potvrde PBZ banke od 15.03.2007. o plaćanju
- Ugovor o pripajanju trgovačkog društva VELEBIT TRGOVINA d.o.o. ka trgovačkom društvu BUTAN PLIN d.o.o. od 14.11.2006.