

03. 06. 2013.



REPUBLIKA HRVATSKA
VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE
Z A G R E B

TRGOVAČKI SUD 10
U ZAGREBU
PRIMLJENO

02-05-2013

poštom neposredno
u primj. priloga
pristojba

23. PŽ-8188/08-3

PRESUDA

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u ime Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Ivica Omazića, predsjednika vijeća, Vesne Buljan, suca izjavitelja i Tatjane Kujundžić Novak, člana vijeća, u parničnom predmetu tužitelja FRANJE ANDRAŠEKA, vlasnika samostalne zanatske radnje, Petrinja, Matije Gupca br. 43, kojeg zastupa punomoćnik Hamdija Malić odvjetnik u Zagrebu, protiv tuženika **GAVRILOVIĆ MALA PRIVREDA d.o.o. Petrinja**, kojeg zastupaju punomoćnice Zinajda Stuhne i Vlasta Joksimović, odvjetnice u Sisku, radi isplate i utvrđivanja prava vlasništva, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2102/04 od 25. rujna 2008., u sjednici vijeća održanoj 27. veljače 2013.

presudio je

Odbija se kao neosnovana tužiteljeva žalba i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj P-2102/04 od 25. rujna 2008.

Obrazloženje

Prvostupanjskom presudom u točki I. njene izreke odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev kojim **tužitelj traži da mu tuženik na ime naknade za izvedene radove** u iznosu od 1.412.214,13 kn, prizna pravo vlasništva na nekretninama upisanim u zk.ul. 2129 k.o. Petrinja što u naravi predstavlja kuću s dvorištem, pekarom, mlinom, gospodarskim zgradama i zemljištem, te da mu izda valjanu tabularnu ispravu za upis prava vlasništva na tužiteljevo ime u 51/100 dijela označene nekretnine, jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti prvostupanjska presuda, zatim traži da provedbu ove uknjižbe izvrši Općinski sud u Petrinji po svom zemljišno-knjižnom odjelu, time da se dostavom prvostupanjske presude smatra uknjižba razmjernog dijela vlasništva provedenom, a tužiteljeva potraživanja prema tuženiku su u cijelosti namirena, jer taj razmjerni dio prava vlasništva predstavlja ekvivalent vrijednosti nekretnine, kao i da mu tuženik nadoknadi troškove postupka zajedno sa zateznom kamatom po kamatnoj stopi određenoj na temelju odredbe čl. 277. Zakona o

obveznim odnosima i Uredbom Vlade Republike Hrvatske o visini stope zatezne kamate od dana donošenja presude pa do plaćanja, sve u roku od osam dana. U točki II. izreke presude naloženo je tužitelju da tuženiku nadoknadi parnični trošak u iznosu od 211.637,60 kn u roku od osam dana.

Protiv te presude pravovremeno žalbu podnio je tužitelj zbog svih žalbenih razloga navedenih u čl. 353. st. 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08 i 57/11; dalje: ZPP), uz prijedlog da se preinakom presude tužbeni zahtjev u cijelosti prihvati kao osnovan, podredno da se pobijana presuda ukine i predmet vrati istom sudu na ponovno suđenje. U žalbi u bitnome navodi kako pobijana presuda nema razloga o odlučnim činjenicama a navedeni razlozi da su u protuslovlju sa sadržajem spisa, zbog čega je nije moguće ispitati. Dalje navodi kako prvostupanjski sud nije primijenio odredbe čl. 7. i 8. ZPP-a i razjasnio činjenice koje su bile odlučne za donošenje zakonite odluke te je na manjkavo utvrđeno činjenično stanje pogrešno primijenio materijalno pravo. Uz to napominje da je putem prvostupanjskog suda dostavio Vrhovnom sudu Republike Hrvatske reviziju protiv rješenja ovog suda poslovni broj PŽ-6217/02 od 17. veljače 2004. i presudu prvostupanjskog suda na koju nikada nije odgovoreno pa smatra da prvostupanjski sud nije ni mogao donijeti prvostupanjsku presudu.

Odgovor na žalbu tužitelja nije podnesen.

Žalba nije osnovana.

Ispitavši pobijanu presudu na temelju odredbe čl. 365. st. 1. i 2. ZPP-a u granicama razloga navedenih u žalbi te pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. toga Zakona i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da je ona pravilna i na zakonu osnovana.

U postupku koji je prethodio donošenju pobijane presude kao i u presudi nisu utvrđene bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. ZPP-a na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti, niti na koje upire u žalbi tužitelj. Suprotno tužiteljevim žalbenim navodima, izreka presude je razumljiva i ne proturječi razlozima presude, dok su razlozi izneseni u obrazloženju presude jasni i ne proturječe rezultatu provedenog dokaznog postupka i ispravama u spisu. Stoga nije ostvaren žalbeni razlog bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 11. ZPP-a koji tužitelj ističe u žalbi.

Prvostupanjski sud je ispitao sve okolnosti bitne za donošenje pravilne odluke u ovom predmetu te je na temelju izvedenih dokaza i njihove ocijene, valjano utvrdio činjenično stanje i time je pravilno primijenio odredbu čl. 8. ZPP-a.

Iz spisa proizlazi da je postupak u ovoj stvari započeo u ovrsi gdje je sud prvog stupnja rješenjem o ovrsi poslovni broj Ovr-11670/98 od 11. siječnja 1999.

odredio ovrhu na predmetnim nekretninama, njihovom prodajom te namirenjem tužitelja (tada ovrhovoditelja) iz iznosa dobivenog prodajom predmetnih nekretnina radi naplate tražbine u iznosu od 1.412.214,13 kn s pripadajućom zakonskom zateznom kamatom na taj iznos i troškovima ovršnog postupka. U povodu prigovora tuženika (tada ovršenika) rješenje o ovrsi poslovni broj Ovr-11670/98 od 11. siječnja 1999. je stavljeno izvan snage u dijelu u kojem je određena ovrha i postupak je nastavljen kao u povodu prigovora protiv platnog naloga. Tijekom parničnog postupka tužitelj preinačuje tužbu tako što postojeći tužbeni zahtjev mijenja novim tražeći utvrđivanje prava vlasništva na razmjernom dijelu predmetne nekretnine uz izdavanje tabularne isprave podobne za uknjižbu prava vlasništva u njegovu korist u zemljišnim knjigama, time da se prvobitno postavljenog tužbenog zahtjeva odriče pa je okolnost što se tuženik protivio preinačenju tužbe nije imala utjecaja na odluku prvostupanjskog suda da dopusti raspravljanje po novom tužbenom zahtjevu jer prema čl. 331.a ZPP-a za odricanje od tužbenog zahtjeva nije potreban pristanak tuženika. Kako se tužitelj odrekao prvotno postavljanog tužbenog zahtjeva sadržanog u platnom nalogu sud je platni nalog u cijelosti ukinuo. Presudom od 18. travnja 2002. poslovni broj P-3996/00 prvostupanjski sud je udovoljio preinačenom tužbenom zahtjevu, međutim ovaj sud je našao da presuda nema razloge koji bi pružali temelj za pravilnost i zakonitost presude te je rješenjem poslovni broj PŽ-6217/02 od 17. veljače 2004. navedenu presudu ukinuo i predmet vratio na ponovno suđenje.

U ponovljenom postupku tužitelj je ostao kod zahtjeva da mu tuženik na ime naknade za izvedene radove prizna pravo vlasništva na razmjernom dijelu nekretnina te da mu izda tabularnu ispravu sposobnu za prijenos prava vlasništva 51/100 suvlasničkog dijela nekretnine radi upisa u zemljišnu knjigu, jer će u protivnom tu ispravu zamijeniti presuda prvostupanjskog suda. Tužitelj je ostao i kod zahtjeva da uknjižbu prava vlasništva provede z.k. odjel Općinskog suda u Petrinji te da se dostavom predmetne presude Općinskom sudu u Petrinji smatra uknjižba provedenom.

Protiveći se tužbi u cijelosti tuženik osporava da bi tužitelju HFP dao suglasnost na ugovor i na otkup razmjernog dijela nekretnine s prijenosom prava vlasništva, s obzirom da dopis Područnog ureda HFP Sisak na koji se tužitelj pozivao ne predstavlja suglasnost nadležnih ministarstava (Ministarstvo obnove i Ministarstvo privatizacije) odnosno HFP, već taj dopis predstavlja načelni pristanak za traženje tih suglasnosti. Tuženik osporava i vrijednost izvršenih ulaganja, s obzirom da je tužitelj visinu ulaganja dokazivao elaboratom koji nije sastavio ovlašteni sudski vještak, a ne relevantnim obračunima, koji bi trebali sadržavati tržišnu vrijednost izvršenih radova na dan izvršenog ulaganja, kako je to bilo ugovoreno. Prigovor promašene pasivne legitimacije ističe jer je u zemljišnim knjigama kao vlasnik sporne nekretnine upisana RO Gavrilović Mala privreda koja nije tuženikov pravni prednik, a što je razvidno iz potvrda sudskog registra koje je sam tužitelj dostavio sudu. Uz to tvrdi da tužitelj nije plaćao zakupninu, iako je to bio dužan po ugovoru, a u posjedu je predmetne nekretnine od 1996. godine.

U provedenom postupku je utvrđeno:

-da su stranke zaključile ugovor o zakupu 14. veljače 1996. kojim je tuženik, kao zakupodavac, dao tužitelju, kao zakupoprimcu, u zakup predmetne nekretnine, na neodređeno vrijeme, time da zakupac ima pravo rekonstruirati, adaptirati, dograditi ili izgraditi pojedine dijelove objekta sukladno propisima državnih organa koji uređuju pitanje građenja objekata, a takva ulaganja bi se zakupcu priznala kao njegov vlasnički udio u nekretninama po ugovorenim pravilima po kojima se procjenjuje relativna vrijednost vlasničkog udjela. Tim je ugovorom ugovoreno i pravo prvokupa predmetne nekretnine,

-da je tuženik neosnovano istakao prigovor promašene pasivne legitimacije, s obzirom da je sklopio navedeni ugovor o zakupu iz kojeg proizlaze njegove obaveze,

-da tužitelj neosnovano tvrdi kako je na sklopljeni ugovor dana suglasnost HFP (čl. 7. Ugovora) jer ugovor sadrži štambilj Područnog ureda HFP Sisak i potpis njegove direktorice za koju nije utvrđeno kakva ovlaštenja ima.

-da tužitelj nije ishodio odobrenje Ministarstva obnove i Ministarstva privatizacije odnosno HFP za otkup predmetne nekretnine (dopis HFP-Područni ured Sisak-list 110. spisa), već je dostavio dopis HFP-Područni ured Sisak koji svoju načelnu suglasnost sa otkupom nekretnina uvjetuje sa suglasnošću nadležnih ministarstava i HFP.

-da iz z.k. ul. broj :2129 k.o. Petrinja, k.č.br. 5390 proizlazi da je upisano pravo korištenja i raspolaganja RO "Gavrilović" Mala privreda (z.k. izvadak-list 169. i 170. spisa),

-da je nakon provođenja statusne promjene (spajanjem) pravni slijednik RO "Gavrilović" Mala privreda (list 207. do 223. spisa) Gavrilović d.o.o. upisan pod rul 1-437 u sudski registar, a tuženik je osnovan kao novo poduzeće upisano u sudski registar pod rul 1-14515, pa tužitelj nije dokazao da bi tuženik postao sveopći pravni slijednik dosadašnjeg nositelja prava upravljanja i korištenja pretvorbom, niti je dokazao neprekidni niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika RO Gavrilović Mala privreda do sebe, odnosno da je stekao vlasništvo na temelju nekog drugog pravnog posla.

U ponovljenom postupku ostala je sporna vrijednost ulaganja iskazana u elaboratu (list 24-40 spisa), zanimljivo je li tuženik u vrijeme sklapanja ugovora bio izvanknjižni vlasnik predmetnih nekretnina, te je li na ugovor i otkup predmetnih nekretnina dana valjana suglasnost, s obzirom da je tužitelj kao dokaz o postojanju suglasnosti za otkup predmetnih nekretnina dostavio dopis Područnog ureda HFP Sisak.

Pravo vlasništva na razmjernom dijelu nekretnine tužitelj temelji na pravnom poslu, odnosno na Ugovoru o zakupu poslovnih prostorija 14. veljače 1996. kojim su stranke ugovorile da tužitelj rekonstruira, adaptira, dogradi ili izgradi pojedine dijelove ili sve objekte predmetne nekretnine u vlasništvu tuženika i da tuženik umjesto naknade za izvedene radove prizna tužitelju udio u nekretninama kao njegov suvlasnički udio, tvrdeći da je za otkup predmetnih nekretnina imao valjanu suglasnost Hrvatskog fonda za privatizaciju (dalje:HFP), kao i da je tuženik u spornom razdoblju bio izvanknjižni vlasnik predmetnih nekretnina kao pravni slijednik

RO Gavrilović Mala privreda, s obzirom da je Gavrilović Holding d.o.o., kao osnivač tuženika na njega prenio svu imovinu bivše RO Gavrilović Mala privreda na kojoj je u zemljišnim knjigama upisano pravo korištenja i raspolaganja, što je dokazivao rješenjem o upisu zalogu u zemljišnu knjigu na ime ulaganja u predmetne nekretnine.

Glede utvrđivanja tužnikovog vlasništva predmetnih nekretnina, koje se po tvrdnjama tužitelja ne dokazuje samo izvatkom iz zemljišnih knjiga već i putem svjedoka i ostalih isprava u spisu, prvostupanjski sud je pregledao isprave na koje se poziva tužitelj i to izvadak iz zk.ul. broj 2129 k.o. Petrinja (list 169. i 170. spisa) potvrda sudskog registra Fi-9869/93) (list 207. do 211. spisa) i potvrdu Fi-7124/93 (list 212.-216. spisa), Ugovor o spajanju poduzeća (list 217.-223. spisa) i povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 231.-235. spisa), te je ocijenio da tuženik nije bio knjižni, a ni izvanknjižni vlasnik predmetnih nekretnina, na temelju provedenih statusnih promjena ili pretvorbom, koju ocjenu kao pravilnu prihvaća i ovaj sud. To stoga što iz potvrda sudskog registra proizlazi da je pravni slijednik navedene radne organizacije nakon provedene statusne promjene spajanja bio Gavrilović d.o.o., kasnije Gavrilović holding d.o.o. koji je doduše osnovao tuženika 26. travnja 1991. ali kao novu pravnu osobu upisanu na reg ul. pod brojem 1-14515. Netemeljene su i tužiteljeve tvrdnje da bi tuženik bio u sastavu društva Gavrilović holding d.o.o. te da je bivša RO Gavrilović Mala privreda prerasla u tuženika, na kojeg su prenesene predmetne nekretnine.

Nadalje, prema zaključku prvostupanjskog suda iz pregledanih isprava i na temelju rezultata cjelokupnog postupka proizlazi da nadležna ministarstva i HFP nisu dali suglasnost za otkup predmetne nekretnine. Takav zaključak sud osnovano izvodi iz odgovora Područnog ureda HFP Sisak u kojem se daje načelna suglasnost na otkup predmetne nekretnine, ali uz odobrenje i suglasnost Ministarstva obnove i Ministarstva privatizacije, odnosno HFP, koji je dostavljen na zahtjev društva Andrašek d.o.o. inače angažiranog za izradu elaborata o vrijednosti ulaganja, a ne tužitelja. Prvostupanjski sud isto tako zaključuje da je dvojbeni i suglasnost HFP na sklapanje ugovora, jer je na ugovoru otisnut štambilj istog ureda te je stavljen potpis osobe za koju se sa sigurnošću nije moglo utvrditi kakva ovlaštenja ima, pa je sukladno takvim utvrđenjima zaključio da tužitelj neosnovano traži da mu je tuženik priznao pravo razmjernog dijela vlasništva na nekretnini.

Po ocjeni prvostupanjskog suda tužitelj neosnovano zahtjeva i da sud odredi upis razmjernog dijela vlasništva u zemljišne knjige na njegovo ime, jer tijekom postupka nije dokazao da je tuženik upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama, odnosno nositelj prava korištenja i raspolaganja, niti je dokazao neprekidni niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika RO Gavrilović mala privreda do sebe, a to je pretpostavka za upis u zemljišne knjige u smislu 40. i 41. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj 91/96, 114/01, 107/07 i 152/08 – dalje: ZZK). Nije dokazao ni da bi pravo vlasništva razmjernog dijela nekretnine stekao na temelju nekog drugog pravnog posla sukladno odredbi čl. 114. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 90/10)

Sadržaj ugovora o zakupu, prema prosudbi ovog žalbenog suda, upućuje da taj ugovor ima značaj ugovora o zakupu s dodatnim odredbama o eventualnom stjecanju razmjernog dijela vlasništva za uzvrat što će tužitelj izvršiti ulaganja tijekom trajanja zakupa, odnosno o osnivanju prava prvokupa na predmetnoj nekretnini, za slučaj privatizacije nekretnina ili oglašavanja prodaje istih. Međutim, kako tuženik nije vlasnik predmetne nekretnine, niti pravni slijednik nositelja prava korištenja i raspolaganja isključena je mogućnost raspolaganja tuženika s predmetnom nekretninom ili priznavanja razmjernog dijela vlasništva na nekretnini, kako to zahtjeva tužitelj. Povrh toga, tuženik, sve da je i bio vlasnik predmetnih nekretnina, na temelju ugovora o zakupu nije mogao prenijeti razmjerni dio vlasništva nekretnine na tužitelja bez suglasnosti Ministarstva obnove i Ministarstva privatizacije, odnosno HFP, jer otuđenje ili otkup nekretnina u društvima u kojima je HFP imatelj svih dionica ili udjela, po samom zakonu podliježe suglasnosti navedenih ministarstava i HFP, čime nisu ostvarene i dodatne pretpostavke za raspolaganje tom nekretninom (dopis od 28. veljače 1997. list 110. spisa). Osim toga ostala je upitna vrijednost ulaganja u predmetnu nekretninu, pa je prvostupanjski sud sukladno takvim zaključcima pravilno primijenio materijalno pravo kada je odbio tužbeni zahtjev.

Prema tome pravo vlasništva na spornom dijelu nekretnina u ovom slučaju, s obzirom na utvrđeno činjenično stanje, ne može se temeljiti na pravnom poslu kao pravnom osnovu za derivativno stjecanje prava vlasništva, jer se po tom osnovu može steći pravo vlasništva u granicama vlasništva pravnog prednika i uz ispunjenje pravnih pretpostavki za valjanost pravnog posla, a u konkretnom slučaju te pretpostavke nisu ispunjene.

Pravilno je prvostupanjski sud primijenio materijalno pravo i kada je odbio tuženikov prigovor promašene pasivne legitimacije jer tuženik je sklopio ugovor o zakupu i preuzeo ugovorne obaveze.

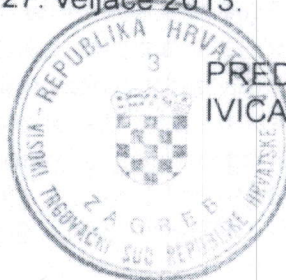
Pravilna je i odluka o troškovima postupka donijeta primjenom čl. 154. st. 1. ZPP-a, dok je visina troškova odmjerena sukladno odredbama važeće Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i Tarife sudskih pristojbi. Osim toga tuženiku su priznati troškovi koji su u smislu čl. 155. st. 1. ZPP-a bili potrebni za vođenje ove parnice.

Zato je primjenom čl. 368. st. 1. ZPP-a tužiteljevu žalbu trebalo kao neosnovanu odbiti a pobijanu presudu potvrditi.

U Zagrebu 27. veljače 2013.

Za točnost otpavka
ovlašteni službenik


BRANKICA CURMAN



PREDSJEDNIK VIJEĆA
IVICA OMAZIĆ, v.r.



XXXVII P-2102/2004

U IME REPUBLIKE HRVATSKE
PRESUDA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU po sucu ovog suda Lenki Čorić, kao sucu pojedincu u pravnoj stvari tužitelja FRANJE ANDRAŠEKA, vlasnika obrta Samostalna zanatska radnja-zidarska, fasaderska, tesarska, krovopokrivačka, instalaterska i polaganje podova od umjetnih smjesa, Petrinja, Matije Gupca 43, kojeg zastupa punomoćnik Hamdija Malić, odvjetnik iz Zagreba, D. Zbiljskog 32/II, protiv tuženika GAVRILOVIĆ MALA PRIVREDA d.o.o. Petrinja, Mile Wood 43 kojeg zastupaju Zinajda Stuhne i Vlasta Joksimović, odvjetnice iz Siska, S. i A. Radića 8a, radi priznanja prava vlasništva, nakon glavne rasprave zaključene 10. rujna 2008.g. u prisutnosti punomoćnika stranaka, na ročištu za objavu presude 25. rujna 2008.g.

presudio je

I. Odbija se kao neosnovan tužbeni zahtjev koji glasi:

„Dužan je tuženik priznati tužitelju na ime naknade za izvedene radove u iznosu od 1.412.214,13 kn pravo vlasništva na nekretninama upisanim u zk. ul. 2129 k.o Petrinja koje se sastoje od kuće sa dvorištem, pekarom, mlinom i gospodarskim zgradama i zemljištem i to u 51/100 dijela, te mu izdati valjanu tabularnu ispravu za upis prava vlasništva na ime tužitelja jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti ova presuda.

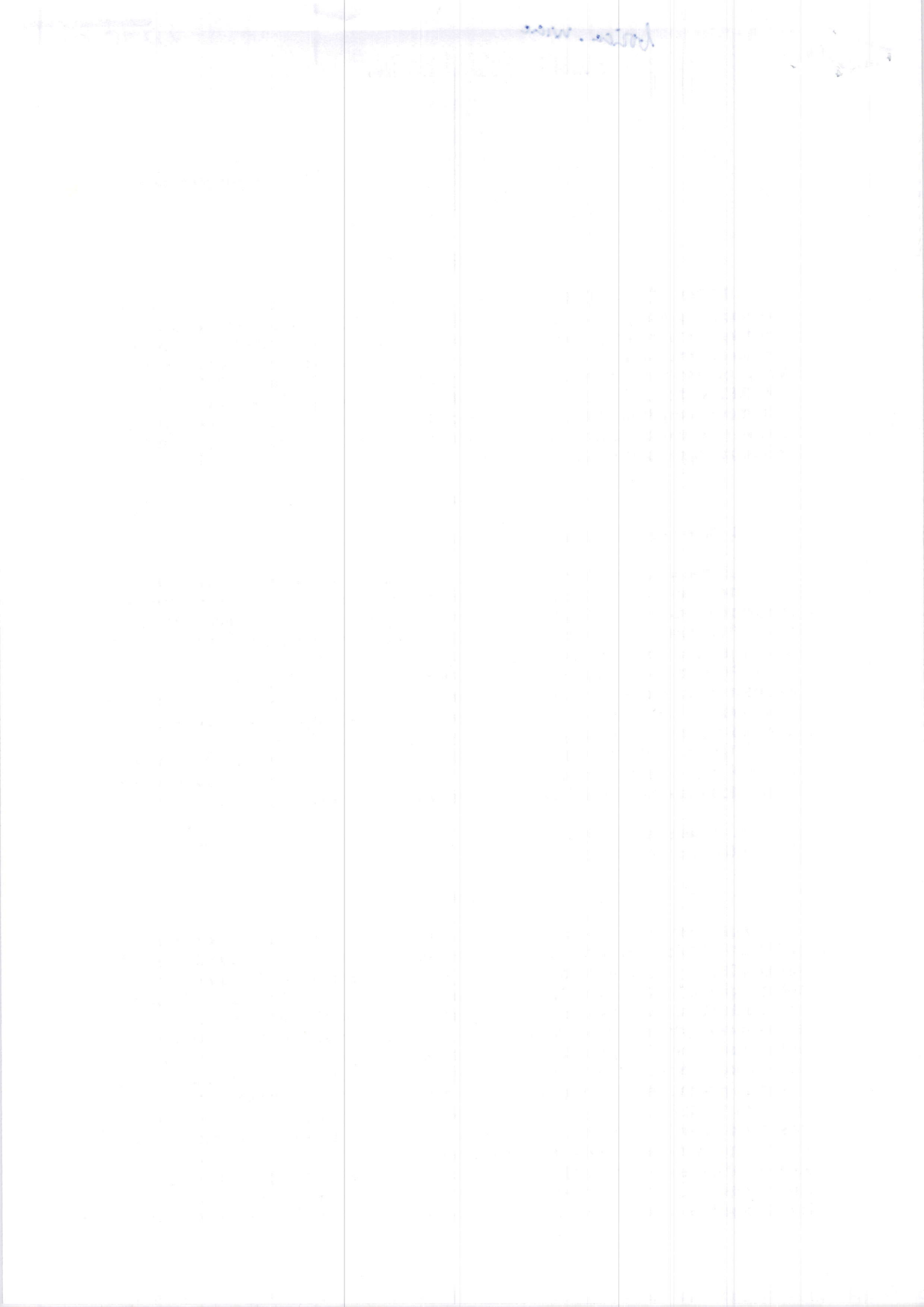
Provedbu ove uknjižbe izvršit će Općinski sud u Petrinji po svom zemljišno – knjižnom odjelu, a dostavom ove presude smatra se uknjižba razmjernog prava vlasništva provedena, a tužitelj u cijelosti namiren za svoja potraživanja prema tuženiku, te taj razmjerni dio prava vlasništva predstavlja ekvivalent vrijednosti nekretnine.

Tuženik je dužan nadoknaditi i troškove ovog postupka, te na njih kamate po kamatnoj stopi određenoj na temelju čl. 277. ZOO-a i Uredbom Vlade Republike Hrvatske o visini stope zatezne kamate koje teku od presude, pa do plateža i sve to u roku 8 dana.“

II. Nalaže se tužitelju da tuženiku nadoknadi parnične troškove u iznosu od 211.637,60 kn u roku 8 dana.

Obrazloženje

Nakon što je u ovom predmetu Visoki trgovački sud Republike Hrvatske rješenjem br. PŽ-6217/02 od 17. veljače 2004.g. ukinuo presudu ovog suda br. P-3996/2000 od 18. travnja 2002.g. u dijelu kojim je utvrđeno da je tužitelj stekao pravo vlasništva nekretnine poblje opisane u točki I. izreke ove presude u 51/100 dijela, te naložio tuženiku da tužitelju izda tabularnu ispravu podobnu za upis te nekretnine u zemljišnim knjigama (toč. II. izreke te presude) i predmet vratio ovom sudu na ponovno suđenje, sud je dopustio preinaku tužbe promjenom istovjetnosti tužbenog zahtjeva (rješenje na listu 193), pa je u ponovljenom postupku predmet spora zahtjev tužitelja da mu tuženik prizna pravo vlasništva predmetne nekretnine i to u 51/100 dijela na ime naknade za izvedene radove u iznosu od 1.412.214,13 kn, te da naloži tuženiku da mu izda valjanu tabularnu ispravu za upis prava vlasništva. Uz to tužitelj traži da se dostavom presude Općinskom sudu u Petrinji smatra da je uknjižba razmjernog prava vlasništva provedena. Takav tužbeni zahtjev tužitelj zasniva na tvrdnji da su stranke 14. veljače 1996.g. sklopile ugovor o zakupu poslovnih prostorija kojim su ugovorile da tužitelj rekonstruira, adaptira, dogradi ili izgradi pojedine dijelove ili sve objekte predmetne nekretnine koja je vlasništvo tuženika,



radi saniranja tih objekata koji su ratom uništeni i devastirani, da je na temelju toga ugovora tuženik bio dužan umjesto naknade za izvedene radove priznati tužitelju udio u nekretninama kao njegov vlasnički dio i na temelju takve činjenične osnove predlaže da sud tužbeni zahtjev usvoji kao osnovan i tuženiku naloži da mu nadoknadi parnične troškove.

Tuženik se protivio tužbi i tužbenom zahtjevu ističući prigovor promašene pasivne legitimacije jer nije upisan u zemljišne knjige kao vlasnik predmetne nekretnine, niti se može upisati, pa ne može tužitelju priznati pravo vlasništva ni izdati mu tabularnu ispravu, zatim da tužitelj pogrešno drži da je Hrvatski fond za privatizaciju dao suglasnost za prijenos prava vlasništva jer dopis na koji se poziva sadrži samo načelan pristanak koji je dan od neovlaštene osobe, da tužitelj nije naveo koja ulaganja i u kojoj vrijednosti je imao prilikom izvođenja radova predviđenih ugovorom o zakupu, da nije plaćao zakupninu iako je u posjedu nekretnine još od 1996.g. Tuženik je predložio da sud tužbeni zahtjev odbije kao neosnovan, a tužitelju naloži da mu nadoknadi parnične troškove.

Tužitelj se protivio navodima tuženika jer smatra da je suglasnost Hrvatskog fonda za privatizaciju iskazana na samom ugovoru o zakupu budući da ga je potpisala ovlaštena osoba Jelica Ofak i ovjerila žigom, da je Hrvatski fond za privatizaciju u tom razdoblju bio raspisao javni natječaj za obnovu tih objekata, pa smatra da je ta osoba imala ovlaštenja za davanje suglasnosti. Tužitelj je posebno tvrdio da je prigovor promašene pasivne legitimacije neosnovan zato što je tuženik pravni slijednik RO Gavrilović mala privreda jer je nastao pretvorbom te pravne osobe, a kasnije je tvrdio da je društvo Gavrilović holding Petrinja d.o.o. Petrinja osnivač tuženika i da je na tuženika prenio svu imovinu na kojoj je RO Gavrilović mala privreda imala pravo korištenja i raspolaganja, pa tako i nekretninu koja je predmet spora, da neosnovanost prigovora promašene pasivne legitimacije proizlazi iz same činjenice što je tuženik sklopio ugovor o zakupu i omogućio tužitelju ulaganje u predmetnu nekretninu, da je spor među strankama upravo nastao zato što tuženik nije ispunio svoje obveze iz ugovora o zakupu, te da je tužitelj upisao pravo zloga-hipoteku na temelju ugovora o zakupu upravo radi osiguranja tužiteljeve tražbine na isplatu iznosa od 1.412.214,13 kn koliko iznose njegova ulaganja u predmetnu nekretninu. Stoga je tužitelj ostao kod tužbenog zahtjeva u cijelosti.

Sud je izveo dokaz uvidom u ugovor o zakupu (list 4 do 6), odluku upravnog odbora tuženika od 13. veljače 1996.g. (list 10), elaborat procijene vrijednosti nekretnina od 30. siječnja 1996.g. (list 11 do 19), zapisnik o primopredaji poslovnih zgrada (list 20), račun od 31. prosinca 1997.g. (list 23), elaborat financijskih ulaganja s 31. prosinca 1997.g. na sanaciji i uređenju iznajmljenog poslovnog prostora u Petrinji (list 24 do 40), izvadak iz zemljišne knjige (list 68), dopis tuženika od 5. siječnja 1998.g. (list 71), narudžbenicu broj 13-02/96 (list 91), prijedlog za uknjižbu i rješenje Općinskog suda u Petrinji broj Z-817/99 (list 112 do 117), dopis Hrvatskog fonda za privatizaciju Područni ured Sisak od 28. veljače 1997.g. (list 110), dopis tuženika od istog dana (list 111), potvrde ovog suda br. Fi -9869/93 (list 207 do 211) i Fi - 7124/93 (list 212 do 216), ugovor o spajanju poduzeća (list 217 do 223) i povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika (list 231 do 235). Sud je odbio prijedlog tužitelja za izvođenje dokaza saslušanjem svjedoka Radivoja Petraka i Vladimira Demetrovića jer izvođenje tih dokaza nije bilo potrebno za odluku suda u ovoj pravnoj stvari, a samo bi nepotrebno odugovlačilo ovaj postupak (čl. 220. Zakona o parničnom postupku, Nar. nov. br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03 i 88/05, dalje: ZPP).

Tužbeni zahtjev nije osnovan.

Među strankama nije prijeporno da su 14. veljače 1996.g. zaključile ugovor o zakupu kojim je tuženik, kao zakupodavac, dao tužitelju, kao zakupoprimcu, u zakup predmetne nekretnine, na neodređeno vrijeme. Člankom 2. toga ugovora stranke su se sporazumjele da zakupac ima pravo rekonstruirati, adaptirati, dograditi ili izgraditi pojedine dijelove objekata sukladno propisima državnih organa koji uređuju pitanje građenja

objekata, a takva ulaganja priznaju se zakupcu kao njegov vlasnički udio u nekretninama koje su predmet zakupa. Relativni odnos vlasništva utvrđuje se u odnosu na procijenjenu vrijednost nekretnina po sudskom vještaku od 31. siječnja 1996.g. koja je sastavni dio toga ugovora. Nadalje, člankom 3. utvrđeno je da se relativni odnos vlasništva utvrđuje tako da se vrijednost ulaganja zakupca utvrđuje prema tržišnim vrijednostima na dan izvršenih ulaganja i sve to stavlja u odnos na tržišnu vrijednost koju su objekti imali na dan procijene i dobije relativna vrijednost vlasničkog dijela zakupca na objektima. Osim toga, člankom 4. ugovora predviđeno je da zakupodavac ne može osporiti zakupcu vrijednost njegovih ulaganja i neopozivo priznaje vlasništvo zakupca na nekretninama u vrijednosti njegovih ulaganja.

Među strankama također nije prijemno da je tuženik bio posjednik predmetne nekretnine u vrijeme sklapanja ugovora o zakupu, kao i da je tužitelj od 1996.g. u posjedu te nekretnine, kao i činjenica da je u korist tužitelja upisano pravo zalogu na predmetnoj nekretnini upravo radi osiguranja tužiteljeve tražbine iz ugovora o zakupu.

Prijeporna je vrijednost ulaganja jer je tuženik osporio navode iz elaborata o utvrđivanju vrijednosti ulaganja tužitelja u predmetne nekretnine zato što elaborat nije sastavio ovlašteni sudski vještak, nego društvo Andrašek d.o.o. Petrinja. Međutim, tu činjenicu sud nije utvrđivao iz razloga ekonomičnosti postupka budući da je među strankama prije toga prijemno je li tuženik imao odobrenje nadležnih tijela za sklapanje ugovora o zakupu i otkup nekretnine i je li vlasnik predmetne nekretnine.

Iz izvedenih dokaza proizlazi da prigovor promašene pasivne legitimacije nije osnovan jer je tuženik s tužiteljem sklopio ugovor o zakupu iz kojeg proizlazi njegova obveza da tužitelju prizna razmjern dio prava vlasništva umjesto isplate naknade za obavljen ulaganja. Međutim, čl. 7. toga ugovora predviđeno je da podliježe suglasnosti Hrvatskog fonda za privatizaciju. Tužitelj neosnovano tvrdi da ima odobrenje nadležnog ministarstva i suglasnost Hrvatskog fonda za privatizaciju na otkup nekretnine. Takav zaključak ne može se osnovano izvesti samo iz činjenice da ugovor sadrži žig područnog ureda Hrvatskog fonda za privatizaciju u Sisku i potpis osobe za koju se iz te isprave ne može utvrditi kakva ovlaštenja je imala. Nadalje, iz odgovora Hrvatskog fonda za privatizaciju Područni ured Sisak na zahtjev društva Andrašek d.o.o. Petrinja (dakle, ne tužitelja) proizlazi da je taj Područni ured suglasan da se može vršiti otkup predmetnih nekretnina, ali uz odobrenje i suglasnost Ministarstva obnove i Ministarstva privatizacije odnosno Hrvatskog fonda za privatizaciju. Također iz dopisa tuženika proizlazi da je suglasan s otkupom nekretnina, ali uz uvjet da nadležna ministarstva i Hrvatski fond za privatizaciju odobre takvu mogućnost.

Uvidom u izvadak iz zemljišne knjige (list 169 i 170) proizlazi da je predmetna nekretnina upisana kao društveno vlasništvo s pravom korištenja RO Gavrilović mala privreda Petrinja.

Člankom 360. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 79/06 i 141/06, dalje: Zakon o vlasništvu) propisano je da je pravo upravljanja odnosno korištenja i raspolaganja na stvari u društvenom vlasništvu postalo pretvorbom nositelja toga prava - pravo vlasništva one osobe koja je pretvorbom postala sveopći pravni slijednik dotadašnjeg nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja na toj stvari, ako je stvar sposobna biti predmetom prava vlasništva; osim ako posebnim zakonom nije određeno drukčije, a stavkom 4. toga članka da će se za upise prava upravljanja, odnosno korištenja i raspolaganja u zemljišnim knjigama i u drugim javnim upisnicima koji su provedeni do dana stupanja na snagu toga zakona, uzeti da su upisi prava vlasništva. Nadalje, odredbom čl. 390a Zakona o vlasništvu propisano je da trgovačko društvo kao pravni slijednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenoga vlasništva, vlasnik je nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja

društvenog poduzeća i koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva.

Iz povijesnog izvatka iz sudskog registra za tuženika proizlazi da je tuženik upisan u sudski registar koji vodi ovaj sud 23. svibnja 1997.g. i da je bio upisan kod Trgovačkog suda u Zagrebu na registarskom ulošku br. 1-14515. Uvidom u potvrde ovog suda proizlazi da je u tom registarskom ulošku bilo upisano osnivanje društva sa tvrtkom „Gavrilović“ mala privreda Petrinja d.o.o. Petrinja, Mile Wood 43. Iz toga proizlazi zaključak da tuženik nije nastao pretvorbom bivšeg poduzeća RO Gavrilović mala privreda odnosno da je njegov pravni slijednik jer je osnovan kao posebno društvo u okviru društva Gavrilović holding d.o.o. Petrinja koje je pravni slijednik složenog poduzeća Gavrilović prehrambena industrija Petrinja. Osim toga, iz potvrda se ne može utvrditi u kojem vremenskom razdoblju je postojao pravni subjekt RO Gavrilović Mala privreda kako glasi naziv nositelja prava korištenja i raspolaganja upisan u zemljišne knjige. Nadalje, iz ugovora o spajanju proizlazi da se 9. travnja 1991. g. više poduzeća, a među njima i poduzeće (ne RO) Mala privreda „Gavrilović“ s p.o. Petrinja, Zagrebačka 6 spojilo u novo poduzeće Gavrilović d.o.o. Petrinja i da je ono postalo pravni slijednik tih poduzeća koja prestaju usljed spajanja (čl. 5 ugovora). Za to poduzeće navedeno je da je bilo upisano u sudski registar Okružnog privrednog suda u Zagrebu pod br. 1-437, pa se ne radi o tuženiku, društvu Gavrilović Mala privreda d.o.o. koje je osnovano tek 26. travnja 1991. g. sa sjedištem u Petrinji, M. Wood 43 i koje je bilo upisano u sudski registar pod br. 1-14515.

Ocijenom izvedenih dokaza i na temelju rezultata cjelokupnog postupka (čl. 8. ZPP-a) proizlazi da nadležna ministarstva i Hrvatski fond za privatizaciju nisu dali suglasnost za otkup predmetne nekretnine, pa tužitelj ne može osnovano zahtijevati od tuženika da mu prizna pravo vlasništva razmjernog dijela nekretnine koji odgovara vrijednosti ulaganja tužitelja u tu nekretninu (čl. 29. Zakona o obveznim odnosima, Nar. nov. 53/91, 73/91, 3/94, 7/96, 91/96 i 112/99). Osim toga, tuženik nije vlasnik predmetne nekretnine jer nije pretvorbom postao sveopći pravni slijednik dotadašnjeg nositelja prava korištenja i raspolaganja. Kako tužitelj nije dokazao da je tuženik stekao prava vlasništva predmetne nekretnine na temelju nekog drugog pravnog osnova (čl. 114. Zakona o vlasništvu) neosnovano zahtijeva da sud odredi upis razmjernog dijela prava vlasništva u zemljišne knjige koje vodi Općinski sud u Petrinji na ime tužitelja. Ovo između ostalog i zato što tuženik nije knjižni prednik - upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišne knjige (čl. 40. Zakona o zemljišnjim knjigama, Nar. nov. 91/96) niti je tužitelj dokazao neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika RO Gavrilović mala privreda do sebe (čl. 41. Zakona o zemljišnjim knjigama).

Na temelju navedenog valjalo je tužbeni zahtjev odbiti kao neosnovan i odlučiti kao u točki I. izreke ove presude.

O troškovima je odlučeno na temelju čl. 154. st.1. ZPP-a jer je tužitelj u cijelosti izgubio ovaj spor, pa je dužan nadoknaditi tuženiku parnične troškove. Na temelju njegovog određenog zahtjeva (čl. 164. st. 1. i 2. ZPP-a) tuženiku su kao potrebni priznati troškovi odmjereni prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika i Tarifi sudskih pristojbi koje su bile na snazi u vrijeme poduzimanja svake parnične radnje i prema vrijednosti predmeta spora od 1.412.214,13 kn. Troškovi odmjereni prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika od 16. prosinca 1995.g. (Nar. nov. br. 69/93, 87/93, 16/94 i 11/96) sastoje se od troškova za sastav podnesaka od 19. listopada i 12. studenog 2001.g. po 14.430,00 kn (Tbr. 8/1), za zastupanje na ročištima 6. studenog 2001.g. i 19. veljače 2002.g. po 7.215,00 kn (Tbr. 9/2), za zastupanje na ročištu 18. prosinca 2001.g. 3.607,50 kn (Tbr. 9/4), za zastupanje na ročištu od 18. travnja 2002.g. 14.430,00 kn i za sastav žalbe 18.037,50 kn (Tbr. 10/1). Troškovi odmjereni prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika od 18. lipnja 2004.g. (Nar. nov. br. 9/94, 37/05 i 59/07) sastoje se od troškova za zastupanje na ročištima 28. rujna 2004.g., 14.

srpnja i 29. studenog 2005.g. po 7.065,00 kn (Tbr. 9/2), za zastupanje na ročištima 26. travnja i 28. lipnja 2007.g. i 8. svibnja i 10. rujna 2008.g. po 14.130,00 kn (Tbr. 9/1), što uvećano za PDV (Tbr. 42 obje Tarife) iznosi ukupno 191.637,60 kn, te izdataka za sudske pristojbe za žalbu 20.000,00 kn (Tar. br. 3/1 Tarife sudskih pristojbi, Nar. nov. br. 74/95 i 57/96). Sud nije priznao tuženiku troškove za zastupanje na ročištima održanim 24. listopada i 27. studenog 2007.g. jer je o naknadi tih troškova već odlučeno rješenjem ovog suda br. P-2102/2004-42 od 26. veljače 2008.g., kao i troškove za zastupanje na ročištu od 26. veljače 2008.g. jer to ročište nije održano zbog prethodnog suglasnog prijedloga stranaka za odgodu ročišta. Sud također nije priznao tuženiku troškove na ime pristojbi na prigovor jer tuženik nije imao takve troškove (nije platio pristojbu) da bi imao pravo zahtijevati od tužitelja da mu nadoknadi te troškove, posebno zato što je u međuvremenu nastupila zastara prisilne naplate te pristojbe (čl. 9. Zakona o sudskim pristojbama).

U Zagrebu 25. rujna 2008.g.

Sudac:

Lenka Ćorić v.r.

Za točnost otpisavka:

Jadranka Zelić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku 8 dana po primitku presude, a ulaže se putem ovog suda u dva primjerka za sud i po jedan za svaku protivnu stranku.

