



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 12 P-521/2016-48

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Splitu, sudac Paško Bačić, u pravnoj stvari tužitelja TOMISLAVA BAUSA iz Splita, Biogradska 6, OIB: 35552868009, kojeg zastupa punomoćnik Stjepan Čaljekušić, odvjetnik u Podstrani, Put Starog Sela 54, protiv tuženika ATRIUM SPALATUM, d.o.o. u stečaju Split, Poljička cesta 20 b, OIB: 75237018400, kojeg zastupa punomoćnica Jadranka Meštrović Kologranić, odvjetnica u Zagrebu, Zagorska 22, radi utvrđenja osporene tražbine u iznosu od 2.930.304,77 kn / 388.918,28 EUR, nakon održane usmene i javne glavne rasprave zaključene 16. rujna 2022. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnice tuženika, 30. studenog 2022.

presudio je

I. Usvaja se glavni tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

"Utvrđuje se da postoji tražbina tužitelja prema tuženiku na teret II. višeg isplatnog reda u iznosu od 2.930.304,77 kn / 388.918,28 EUR, a koju tražbinu je osporila stečajna upraviteljica u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split rješenjem poslovni broj 1. St-159/2014 od 1. srpnja 2016., pod točkom III. osporenih tražbina vjerovnika II. isplatnog reda, rednim brojem 22."

II. Nalaže se tuženiku da u roku od osam dana naknadi tužitelju troškove parničnog postupka u iznosu od 228.312,50 kn / 30.302,28 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 30. studenog 2022. do isplate po stopi koja se određuje, za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena.

III. Odbija se kao neosnovan zahtjev tužitelja za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 146.217,50 kn / 19.406,40 EUR zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 30. studenog 2022. do isplate.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 26. srpnja 2016. podnio ovom sudu tužbu protiv uvedeno navedenog tuženika, a u kojoj je tužitelj postavio glavni tužbeni zahtjev radi utvrđenja

njegove novčane tražbine, koja je osporena u stečajnom postupku nad tuženikom, u ukupnom iznosu od 2.930.304,77 kn kao tražbine drugog višeg isplatnog reda, kao i podredni tužbeni zahtjev radi utvrđenja da je tužitelj nositelj prava građenja upisanog u z.u. 15817 k.o. Split, osnovanog na čest.zem. 820/1 upisanoj u z.u. 15816, u površini od 4335 m² te da je pogrešna i ništava uknjižba prava građenja na ime Atrium Spalatum d.o.o. Split.

2. Tužitelj u tužbi navodi da je u stečajnom postupku, koji je nad tuženikom otvoren rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-159/2014 od 8. lipnja 2015., rješenjem suda poslovni broj St-159/2014 od 1. srpnja 2016., kojeg je tužitelj zaprimio 21. srpnja 2016., tužitelj kao stečajni vjerovnik upućen u roku od osam dana, računajući od dana primitka tog rješenja, pokrenuti parnicu radi utvrđenja njegove osporene tražbine, jer će se inače smatrati da je odustao od prava na vođenje parnice. Nadalje, tužitelj navodi da je sukladno rješenju o otvaranju stečajnog postupka nad tuženikom, kao stečajni vjerovnik u ostavljenom roku prijavio svoju tražbinu prema tuženiku u iznosu od 2.930.304,77 kn, a koja se odnosi na neplaćeni dio kupoprodajne cijene prava građenja u iznosu od 2.578.360,04 kn i obračunate kamate na taj dio neisplaćene kupoprodajne cijene u iznosu od 351.944,73 kn, a koje kamate da su obračunate za razdoblje od 27.4.2014. do dana otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom. Predmetnu tražbinu tužitelja da je osporila stečajna upraviteljica tuženika, iako je ta tražbina osnovana te postoji u poslovnim knjigama tuženika.

3. Tužitelj nadalje u tužbi navodi da je između njega kao prodavatelja i tuženika kao kupca 26. rujna 1998. zaključen Ugovor o prodaji prava gradnje, koji je ovjeren kod javnog bilježnik Mire Rubić iz Splita pod poslovnim brojem OV-6341/98 dana 22. listopada 1998. Tim Ugovorom, tužitelj da je prodao, a tuženik kupio pravo gradnje na čest.zem. 820/1 upisane u z.u. 15817 K.O. Split, za ugovorenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 6.201.000,00 DEM. Kupoprodajnu cijenu kupac Atrium Spalatum d.o.o. Split da se obvezao isplatiti tužitelju u cijelosti najkasnije u roku od dvije godine računajući od dana dobivanja uporabne dozvole za izgrađenu zgradu na čest. zem. 820/1, a koja uporabna dozvola da je ishoda 27. travnja 2012. te je ista postala pravomoćna 4. svibnja 2012. Tužitelj ističe da tuženik kao kupac nije u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu s naslova kupoprodaje prava gradnje te da je ostao njegov dug po tom osnovu prema tužitelju u iznosu od 2.578.360,04 kn, a o postojanju kojeg duga da je u svom Izvješću o gospodarskom položaju dužnika od 29. siječnja 2016. iskazala i stečajna upraviteljica tuženika Meri Šitić. U tom Izvješću da se, pod obvezama dužnika, izričito navodi obveza za pravo građenja koja se vodi na kontu 953, u naprijed navedenom iznosu, na ime tužitelja kao vjerovnika. Postojanje obveze s osnova neisplaćene kupoprodajne cijene prava gradnje u navedenom iznosu glavnice tražbine da proizlazi i iz Izvješća neovisnog revizora Šibenski revicon d.o.o. od 20. studenog 2014., koji da je u popisu obveza prema vjerovnicima na dan 30. rujna 2014. naveo obvezu prema tužitelju u iznosu od 3.180.064,20 kn.

4. Kako dakle iz poslovnih knjiga tuženika (konto kartice 953) te Izvješća stečajne upraviteljice tuženika podnesenog u stečajnom postupku, kao i Izvješća

Šibenskog revicona d.o.o. nedvojbeno proizlazi da osporena tražbina tužitelja kao stečajnog vjerovnika postoji, odnosno da je ista osnovana, to je stoga tužitelj predložio sudu donijeti presudu kojom će se utvrditi postojanje njegove osporene tražbine prema tuženiku u iznosu od 2.930.304,77 kn, kao tražbine drugog višeg isplatnog reda. Pored tog, glavnog tužbenog zahtjeva, tužitelj je u tužbi postavio i podredni tužbeni zahtjev predlažući da isti sud usvoji, ukoliko odbije glavni tužbeni zahtjev. Podrednim tužbeni zahtjevom, a obzirom da je nesporno prenio pravo građenja tuženiku čija cijena nije isplaćena u utuženom iznosu, tužitelj je predložio da se utvrdi da je isti nositelj prava građenja upisanog u z.u. 15817 k.o. Split, osnovanog na čest.zem. 820/1 upisanoj u z.u. 15816, u površini od 4335 m² te da je pogrešna i ništava uknjižba prava građenja na ime Atrium Spalatum d.o.o. Split, kao i da se tužitelj ovlašćuje da temeljem ove presude, koja zamjenjuje tabulamu ispravu, zatraži i postigne ponovni upis prava građenja upisanog u z.u. 15817 k.o. Split, na čest.zem. 820/1 upisanoj u z.u. 15816, u površini od 4335 m², na svoje ime, uz istodobno brisanje dotadašnjeg upisa na ime tuženika.

5. U odgovoru na tužbu od 29. studenog 2016. tuženik je naveo da se protiv tužbi i tužbenom zahtjevu te predlaže da tužba bude odbačena kao nepravovremena, odnosno podredno da tužbeni zahtjev bude odbijen kao neosnovan, uz obvezu tužitelja na naknadu troškova postupka tuženiku. Tuženik ističe da je sporno i neosnovano predmetno potraživanje tužitelja u cijelosti te da je predmetna tražbina tužitelja osnovano osporena, kao tražbina drugog višeg isplatnog reda, u stečajnom postupku. Ugovor o prodaji prava gradnje od 26. rujna 1998. tužitelj da je faktički zaključio sam sa sobom te da je isti do otvaranja stečajnog postupka sebi ili drugim fizičkim ili pravnim osobama isplatio po osnovu prava građenja ukupan iznos od 20.802.210,16 kn, a do blokade žiro računa Atrium Spalatum d.o.o. iznos od 16.069.497,87 kn. Tužitelj da je počev od 22.10.2012., kada je žiro račun tuženika blokiran, suprotno pozitivnim zakonskim odredbama vršio financijske transakcije u ukupnom iznosu od 4.732.712,29 kn. Uzimajući u obzir odredbe Ugovora o prodaji prava gradnje i dospijeću plaćanja kupoprodajne cijene, tuženik navodi da je iz naprijed navedenog razvidno da je tužitelj, kao zakonski zastupnik tuženika u to vrijeme, svjesno iskonstruirao konačno neplaćanje te da nije ispoštovao ugovornu obvezu isplate, sve s ciljem kasnijeg bespravnog bogaćenja. Tuženik se pritom poziva i na odredbe članka 10. stavak 3. Zakona o trgovačkim društvima (Narodne novine broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11, 111/12, 68/13, 110/15 i 40/19, dalje ZTD), navodeći da tužitelj kao bivši zakonski zastupnik tuženika ispunjava sve uvjete iz tog članka, stvarajući jasnu sliku o probou pravne osobnosti koji je počinio te kako je za navedeno potraživanje isključivo on odgovoran.

6. Nadalje, u odgovoru na tužbu tuženik navodi i da je Ugovor o prodaji prava gradnje od 29.6.1998. ništetan sukladno odredbama članaka 104., 109. i 110. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 53/91., 73/91., 111/93., 3/94., 7/96., 91/96., 112/99., 88/01, dalje ZOO/91). U svezi s tim, tuženik napominje da je tužitelj, kao direktor i bivši zz tuženika, nekretnine na kojima je ugovoreno i upisano pravo građenja, neposredno nakon upisa prava građenja, još prije početka građenja objekta "Firule-Lazarica", opteretio založnim pravom na teret predmetnih nekretnina,

koje da je i danas upisano gotovo na svim stanovima, poslovnim prostorima i garažama u izgrađenom objektu, sve to u korist danas razlučnog vjerovnika tuženika H-Abduco Zagreb. Uzimajući u obzir tijek isplate novčanih iznosa iz analitičke kartice tuženika, da je sasvim jasno kako tužitelj nije postupao u skladu s odredbama članaka 12., 16., 17. i 18. ZOO-a, odnosno da se u svom postupanju nije pridržavao načela iz tih zakonskih odredbi, a čime da je oštetio stečajne i razlučne vjerovnike za iznos od preko 300.000.000,00 kn. Tužitelj da je u periodu od 24.11.1998. do 22.5.2015., sam sebi kao bivši direktor tuženika isplatio iznos od 20.802.210,16 kn, što da pokazuje stanje kartice računa tuženika broj 943, a zbog čega da je stečajna upraviteljica osnovano osponila predmetnu tražbinu tužitelja. Tužitelj da je isto tako, u periodu od 22.10.2012. do 8.6.2015., kada je račun tuženika bio u blokadi, suprotno zakonskim odredbama iz članka 105. Stečajnog zakona, uputama, kompenzacijama i cesijama zatvorio potraživanja prema bliskim osobama, dobavljačima i radnicima u ukupnom iznosu od 4.732.712,29 kn, a koje pravne radnje da će biti predmet pobijanja. Premda predmetno potraživanje tužitelja nije knjigovodstveno zatvoreno u poslovnim knjigama tuženika, tužitelj da je sam nezakonitim radnjama uzrokovao štetu u dalekom većem iznosu od utuženog te da je stoga sam tužitelj kriv za fiktivan dug na koji se poziva. Uzimajući u obzir sve naprijed navedeno, tuženik je predložio utvrditi da dug ne postoji, s obzirom na ništetnost Ugovora o pravu gradnje iz kojeg proizlazi.

7. Podneskom od 3. veljače 2017. tužitelj se očitovao na navode iz odgovora na tužbu tuženika, osporavajući iste kao neutemeljene, proizvoljne i neargumentirane. Tuženik da svojim navodima iznijetim u odgovoru na tužbu nije ničim doveo u pitanje osnovanost tužbenog zahtjeva, a iz tih navoda da nedvojbeno proizlazi kako tuženik priznaje da ugovorna obveza plaćanja prema tužitelju postoji i da tuženik tu obvezu nije podmirio. Tuženik da ne osporava da je tužitelj bio knjižni nositelj prava gradnje na čest.zem. 820/1 upisanog u z.u. 15817 k.o. Split, zatim da je između stranaka zaključen Ugovor o prodaji prava gradnje te da je na temelju tog Ugovora pravo gradnje uknjiženo na tuženika. Isto tako, tuženik da ne osporava ni da je najveći dio kupoprodajne cijene prava gradnje podmiren tužitelju, ali da je sporna isplata ostatka kupoprodajne cijene i to ovdje utuženog iznosa, s obzirom da tuženik smatra da je ugovoreni rok za isplatu cijene istekao 27.4.2014., a što da nije točno. Naime, s obzirom da je uporabna dozvola za izgrađenu stambeno-poslovnu zgradu na čest.zem. 820/1, radnog naziva "Lazarica-Firule", izdana 27.4.2012. te da je ista postala pravomoćna 4.5.2012. to da je sukladno članku V. Ugovora o prodaji prava gradnje rok dospijeća za plaćanje kupoprodajne cijene 27.4.2014. Budući da je tužitelj ovu tužbu podnio 26.7.2016. to da je razvidno kako za tužbeni zahtjev tužitelja nije nastupila zastara, u smislu odredbi članka 374. ZOO/91. Nadalje, tužitelj je ponovio da je njegova predmetna tražbina utvrđena i u revizorskom mišljenju o poslovanju tuženika koje je izrađeno od strane revizorske tvrtke Šibenski revicon d.o.o., sa stanjem na dan 31.12.2013., a na koje revizijsko izvješće da se poziva i stečajna upraviteljica tuženika, navodeći da je to izvješće napravljeno fer i istinito te u skladu s međunarodnim računovodstvenim standardima. Tužitelj je nadalje osporio navode tuženika te razloge osporavanja njegove tražbine koje je istakla stečajna upraviteljica, ističući da je Ugovor o pravu građenja sklopljen u skladu s relevantnim zakonskim odredbama, a prije samog sklapanja ugovora sudski vještak Franjo Veig

da je 26. rujna 1998. napravio procjenu u kojoj je vrijednost prava gradnje utvrdio u iznosu od 6.201.000,00 DEM, a u kojem iznosu da je i ugovorena kupoprodajna cijena između stranaka. Sudski vještak da je prilikom procjene vrijednosti prava gradnje koristio prosječne iznose naknade za pripremu zemljišta obuhvaćenog GUP-om Splita, a koje naknade za takvu pripremu zemljišta da određuje Grad Split. Ugovor o prodaji gradnje da je prijavljen Ministarstvu financija, Poreznoj upravi te da je temeljem iste određen i plaćen porez na promet nekretnina. Isto tako, tužitelj je osporio navode tuženika da bi predmetni ugovor bio ništetan, navodeći da ugovor nije protivan Ustavu RH, prisilnim propisima i moralu društva. Tužitelj da je kao direktor tuženika imao pravo i ovlasti zaključiti predmetni ugovor, a da je nedvojbeno da u sudskom registru nisu bila upisana ograničenja njegove ovlasti za zastupanje tuženika. Stoga niti pozivanje tuženika na odredbe članka 10. stavak 3. ZTD-a da nije osnovano, jer da tužitelj ne ispunjava niti jednu od pretpostavki iz te odredbe. Također, naveo je i da pravo građenja tužitelj nije opteretio odmah nakon izvršene kupoprodaje prava gradnje, već da je fiducijarni prijenos prava vlasništva čest.zem. 820/1 izvršen 2002. s tuženika na tada Hypo Alpe Adria bank d.d. (sada H-Abduco d.o.o.), a što da predstavlja uobičajeni postupak osiguranja tražbine banke s naslova zaključenih ugovora o kreditu dok gradnja zgrade traje. Nakon izgradnje zgrade i etažiranja, tražbine banke s naslova zaključenih ugovora o kreditu, da je sa zemljišta prebačeno na samostalne uporabne cjeline, a što da je opet uobičajeni i legalni postupak kod gradnje zgrada u današnje vrijeme. Hypo Alpe Adria bank d.d. da je kao fiducijarni i prethodni vlasnik nekretnine čest.zem. 820/1 izdala 23.11.2004. suglasnost za unos nekretnina u temeljni kapital dužnika, izričito dozvoljavajući da se izvrši unos 3566/4335 suvlasničkog dijela predmetne nekretnine upisane u zk.ul. 15816 čest.zem. 820/1 u vlasništvu potonjeg vlasnika Tomislava Bausa, u temeljni kapital tuženika i na taj način izvrši povećanje temeljnog kapitala istog, a koje povećanje temeljnog kapitala da je odobreno od strane suda. Navodi tuženika da tužitelj nije hipotekarnom vjerovniku plaćao kredite te da je oštetio stečajne i razlučne vjerovnike za iznos od preko 300.000.000,00 kn, a također nisu točni ni osnovani, a sve obzirom da je tuženik hipotekarnom vjerovniku Hypo Alpe Adria bank d.d. izvršio povrat kredita u iznosu od 63.887.461,37 kn, što je razvidno iz financijskih kartica tuženika za razdoblje od 2003. do 2012. Stoga, tuženik da je banci uredno servisirao povrat kredita do 2012., kada je zbog blokade računa tuženika od strane društva Victa d.o.o. onemogućena daljnja prodaja stambenih i poslovnih jedinica u izgrađenoj zgradi, a iz koje prodaje bi se mogle podmirivati dospjele obveze prema vjerovnicima. Dug prema banci da danas iznosi 90.010.374,09 kn, a da povrat kojeg duga da banka ima osiguranje u založnim pravima na nekretninama, čija je vrijednost zaloga dvostruko veća od tog duga. Stoga niti navodi tuženika da je tužitelj postupao nesavjesno, protupravno i s ciljem da ošteti vjerovnike, da nisu točni ni osnovani, a niti da proizlaze iz isprava dostavljenih u spis.

8. U daljnjem tijeku postupka tuženik je ustrajao u istaknutim navodima kojima osporava utuženu tražbinu, dodatno prigovarajući zastari te tražbine. Također, a s obzirom na sklopljeni Dodatak ugovoru o pravu gradnje od 21.10.1998., da ostaje nejasno na koji je način tužitelj zatvorio potraživanje prema bivšim suvlasnicima čest.zem. 820/1 k.o. Split, odnosno ortacima iz Ugovora o ortaštvu od 18.10.1996.,

budući da je prema tom Dodatku ortacima trebao biti isplaćen iznos od 1.586.250,00 DEM, dok je istima isplaćen samo iznos od 496.894,79 DEM.

9. U odnosu na iznesene navode tužitelj je istakao da je sve što je tuženik kao kupac prava gradnje isplatio Nikoli Dvorniku i drugim ortacima odbijeno od kupoprodajne cijene prava gradnje koju je tuženik trebao isplatiti tužitelju te da je svaka isplata evidentirana datumom, sadržajem i iznosom u knjigovodstvenoj kartici računa 943 – dugoročne obveze prema tužitelju s osnova prava građenja, a koju knjigovodstvenu karticu da je priložio i sam tuženik. Tužitelj je podneskom od 19. listopada 2018. uredio podredni tužbeni zahtjev, a sve obzirom da je rješenjem Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split broj Z-16727/16 od 3. kolovoza 2018. djelomično odbijen prijedlog tužitelja za zabilježbu ovog spora u zemljišnim knjigama. Tako je tim podneskom pored prvog podrednog tužbenog zahtjeva istaknutog u tužbi, tužitelj istakao i drugi podredni tužbeni zahtjev, a kojim isti traži, ukoliko sud odbije glavni i prvi podredni tužbeni zahtjev, da se utvrdi da je tužitelj vlasnik za cijelo nekretnina čest. zem. 820/1 k.o. Split te samostalnih cjelina – posebnih etažnih dijelova zgrade sagrađene na pravu građenja na čest. zem. 820/1 z.u. 18517 k.o. Split, a koje su pobliže navedene u tom podnesku, te da se tužitelj ovlašćuje da temeljem ove presude zatraži i postigne upis tog prava u zemljišnim knjigama na svoje ime, uz istodobno brisanje dotadašnjeg upisa na ime tuženika. Konačno, podneskom od 16. rujna 2022. tužitelj je precizirao glavni tužbeni zahtjev, a sve s obzirom na uvođenje eura kao službene valute, na način da je tražbinu navedenu u kunama u iznosu od 2.930.304,77 kn izrazio i u eurima i to u iznosu od 388.918,28 EUR.

10. Tuženik je osporio podredni tužbeni zahtjev tužitelja, kako onaj iz tužbe, tako i onaj iz podneska od 19.10.2018., navodeći prije svega da se radi o nedopuštenim zahtjevima koje je potrebno odbaciti, budući da je ovaj pravni spor proizašao iz osporavanja tužiteljeve tražbine sukladno rješenju trgovačkog suda u stečajnom postupku nad tuženikom pa da se stoga alternativni zahtjev u takvoj formi u ovom postupku niti ne može postavljati.

11. U dokaznom postupku sud je pregledao isprave i dokumentaciju koja je priložena spisu te je provedeno financijsko-knjigovodstveno vještačenje po stalnom sudskom vještaku Anti Blaževiću iz Splita. Sud je smatrao suvišnim izvoditi dokaze saslušanjem stranaka, odnosno tužitelja i stečajne upraviteljice tuženika te svjedoka predloženih po tuženiku, jer je relevantne činjenice za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari bilo moguće utvrditi iz isprava dostavljenih u spis te provedenog financijskog vještačenja.

12. Glavni tužbeni zahtjev tužitelja je osnovan.

13. Predmet ovog spora, a sukladno glavnom tužbenom zahtjevu, je zahtjev tužitelja, kao stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, za utvrđenje osnovanom njegove tražbine prema tuženiku u iznosu od 2.930.304,77 kn, a koju tražbinu mu je u stečajnom postupku osporila stečajna upraviteljica tuženika.

14. Između stranaka nije sporno da je nad tuženikom kao stečajnim dužnikom rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-159/2014 od 8. lipnja 2015. otvoren stečajni postupak te da je tužitelj, kao stečajni vjerovnik drugog višeg isplatnog reda, prijavio svoju tražbinu prema tuženiku u tom stečajnom postupku u iznosu od 2.930.304,77 kn.

15. Uvidom u rješenje ovog suda poslovni broj St-159/2014 od 1. srpnja 2016. utvrđeno je da je tim rješenjem osporena tražbina tužitelja, kao stečajnog vjerovnika drugog višeg isplatnog reda, u iznosu od 2.930.304,77 kn te da je tužitelj upućen u roku od osam dana od primitka tog rješenja pokrenuti parnicu protiv tuženika radi utvrđenja osporene tražbine (točke III.22. i IV. izreke rješenja). Iz obrazloženja tog rješenja je razvidno da je tražbinu tužitelja osporila stečajna upraviteljica navodeći da je tužitelj kao jedini osnivač i vlasnik društva tuženika sklopio ugovor o prodaji prava građenja te da je istovremeno i zemljište i pravo građenja založio Hypo Alpe Adria banci d.d. za podizanje kredita koji nije vraćao. Sve godine poslovanja da ostvaruje gubitak te da danas ima preneseni gubitak u iznosu od 94.739.899,86 kn, a radi čega da se tražbina tužitelja osporava u cijelosti.

16. Prije svega, a u odnosu na prigovor nepravodobnosti tužbe, ističe se da je tužitelj dostavio u spis presliku dostavnice iz stečajnog spisa (list 690 spisa), a iz koje je razvidno da je tužitelj odnosno njegov punomoćnik rješenje ovog suda poslovni broj St-159/2014 od 1. srpnja 2016., kojim je upućen na pokretanje ove parnice, zaprimio 21. srpnja 2016., a što je provjereno i u stečajnom spisu ovog suda. Uzimajući u obzir da je tužba u ovom predmetu podnesena 26. srpnja 2016., to je stoga tužba podnesena pravovremeno, unutar roka iz članka 178. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 44/96, 29/99, 129/00, 123/03, 82/06, 116/10, 25/12, 133/12 i 45/13, dalje SZ), odnosno u skladu s uputom iz točke IV. izreke naprijed navedenog rješenja ovog suda od 1. srpnja 2016.

17. Iz prijave tražbine od 23. srpnja 2015. (list 18-19 spisa) koju je tužitelj podnio u stečajnom postupku, razvidno je da je tužitelj prijavio tražbinu prema tuženiku kao stečajnom dužniku, s osnova ugovora o prodaji prava građenja od 26.9.1998., u ukupnom iznosu od 2.930.304,77 kn, od čega iznos od 2.578.360,04 kn predstavlja glavnicu tražbine na ime neplaćenog dijela kupoprodajne cijene prava građenja, dok preostali iznos od 351.944,73 kn predstavljaju obračunate kamate na taj neisplaćeni dio kupoprodajne cijene, koje kamate su obračunate za razdoblje od 27.4.2014. do 8.6.2015.

18. U konkretnom slučaju nije bilo sporno da je između stranaka sklopljen Ugovor o prodaji prava gradnje od 26.9.1998., kao i da se tuženik nakon sklapanja tog ugovora upisao u zemljišnim knjigama kao vlasnik odnosno knjižni ovlaštenik prava građenja na čest.zem. 820/1 upisanoj u z.u. 15186 u površini od 4335 m². Između stranaka je sporno je li predmetni ugovor o prodaji prava gradnje ništetan, sporna je visina utužene tražbine tužitelja, kao i je li predmetna tražbina tužitelja u zastari.

19. Iz dostavljenog Ugovora o prodaji prava gradnje (list 27-28 spisa) razvidno je da je isti sklopljen 26.9.1998. između tužitelja kao prodavatelja i društva Atrium Spalatum d.o.o. Split, odnosno tuženika, kao kupca, koji je zastupan po direktoru Tomislavu Bausu. Predmet tog ugovora je prodaja prava gradnje na čest. zem. 820/1 upisano u z.u. 15817 za k.o. Split, a u ugovoru je određena kupoprodajna cijena prava gradnje u iznosu od 6.201.000,00 DEM, za koju cijenu je navedeno da je određena sukladno nalazu i procjeni vrijednosti prava gradnje sudskog vještak F. Veig. Tim ugovorom kupac se obvezao isplatiti dogovoreni iznos kupoprodajne cijene od iznosa kojeg će naplatiti prodajom stanova i poslovnih prostora u budućoj zgradi radnog naziva "Lazarica", koju kupac ima namjeru graditi na čest.zem. 820/1 na temelju kupljenog prava gradnje. U članku V. Ugovora određeno je da će kupac, ovisno o dinamici i uspješnosti prodaje stanova i poslovnih prostora, isplatu ugovorene cijene izvršiti odjednom ili u obrocima, a najkasnije u roku od 2 godine od dana dobivanja uporabne dozvole za izgrađenu zgradu na čest.zem. 820/1. Prema članku VI. Ugovora kupac će isplatu cijene vršiti u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate, pri čemu ukupni iznos plaćene kupoprodajne cijene (bez obzira je li plaćena odjednom ili u obrocima) mora biti jednak protuvrijednosti iznosa od 6.201.000,00 DEM. Nadalje, navedeno je i da se isplata cijene može izvršiti, u cijelosti ili djelomično, ustupom prodavatelju u vlasništvo poslovnih prostora, stanova ili parkirališnih prostora u budućoj zgradi, a za koji način isplate cijene je ugovoreno da će se sačiniti dodatak tom ugovoru. Nadalje, prodavatelj je ovlastio kupca da temeljem tog ugovora, bez daljnjeg pristanka i odobrenja prodavatelja, može zatražiti i postići upis prava vlasništva gradnje u zemljišnoj knjizi na svoje ime, kao i zatražiti i ishoditi građevinsku dozvolu od nadležnog ureda radi ostvarenja prava gradnje na svoje ime. Predmetni ugovor je u potpisu ovjeren po javnom bilježniku Miri Rubić iz Splita pod posl. br. OV-6341/98 dana 22.10.1998.

20. Iz dostavljenih izvadaka iz zemljišne knjige sa stanjem na dan 18.9.1998. (list 24-26 spisa) razvidno je da je u zk.ul. 15816 k.o. Split bila upisana nekretnina oznake čest.zem. 820/1, kao I. zk. tijelo, neplodno, površine 4335 m² te da su kao vlasnici upisani Franka Dvornik ud. Srećka za 231/4335, Katica Dvornik ud. Mirka za 231/4335, Nikola Dvornik pok. Zlatka za 154/4335, Krešimir Jerin pok. Srećka za 16/4335, Sanja Juras rođj. Dvornik za 154/4335, Vlasta Kraljić- Mijić za 307/4335, Desanka Odrlić ž. Ante za 311/4335, Šime Poduje pok. Mihe za 51/4335, Marcela Poduje ud. Mihe za 51/4335, Nevija Poduje pok. Mihe za 51/4335, Vjera Poduje pok. Šime za 154/4335 te Tomislav Baus za 2624/4335, dok je u teretnom listu upisano da je na teret I. zk. tijela uknjiženo pravo građenja u korist Tomislava Bausa, uz zabilježbu da je pravo građenja upisano u z.u. 15817. Iz izvatka iz zemljišne knjige zk.uložak 15817 k.o. Split razvidno je da je u istom upisano, kao I. zk. tijelo, pravo građenja na čest.zem. 820/1 upisanoj u z.u. 15816 u površini od 4335 m², u listu B je navedeno da je pravo građenja upisano u I. zk. tijelo, uknjiženo u korist Tomislava Bausa.

21. Nadalje, iz rješenja Općinskog suda u Splitu broj Z-7140/98 od 20. studenog 1998. te izvatka iz zemljišne knjige zk.uložak broj 15817 k.o. Split sa stanjem na dan 20.11.1998. (list 26 i 30 spisa), razvidno je da je u B vlasničkom listu

z.u. 15817 upisanog prava građenja na čest.zem. 820/1 dozvoljen i proveden upis knjižnog ovlaštenika tog prava s imena Tomislava Bausa u korist Atrium Spalatum d.o.o. Split, odnosno tuženika. Dakle, iz navedenog je razvidno da je temeljem sklopljenog Ugovora o prodaji prava gradnje tuženik upisan u zemljišnim knjigama kao nositelj prava građenja na čest. zem. 820/1.

22. Stranke Ugovora o prodaji prava gradnje su sklopile i Dodatak tom ugovoru od 21.10.1998. (list 485 i 715 spisa), kao i Dodatak - ispravak tog ugovora od 22.10.1998. (list 716 -717 spisa). Dodatkom Ugovoru o prodaji prava građenja, u točki II. istog, određeno je da kupac Atrium Spalatum d.o.o. preuzima obvezu isplate dijela kupoprodajne cijene kojeg Tomislav Baus duguje Nikoli Dvorniku i dr. po Ugovoru o ortaštvu od 8.10.1996. u iznosu od 1.586.250,00 DEM na ime cijene čest.zem. 820/2 i 821/1 k.o. Split, kao i da kupac preuzima tu obvezu isplate u novcu ili u protuvrijednosti stanova i poslovnih prostora, kako je obveza naznačena u citiranom Ugovoru. Člankom III. Dodatka određeno je da se podmirenje dugovanja iz točke II. Dodatka Nikoli Dvorniku i dr., bilo isplatom iznosa ili pripuštanjem u vlasništvo Nikoli Dvorniku i dr. protuvrijednosti tog iznosa u stanovima ili poslovnim prostorima u budućoj zgradi građenoj na čest. zem. 820/1 k.o. Split, smatra isplatom dijela kupoprodajne cijene određene po Ugovoru o prodaji prava gradnje i odbija se od ukupnog iznosa cijene određene po tom ugovoru. Dodatkom - ispravkom tog Ugovora o prodaji prava gradnje, od 22.10.1998., stranke su samo ispravile pogrešnu oznaku nekretnine navedene u točki II. Dodatka od 21.10.1998. navodeći da ispravno označavaju oznaku nekretnine na koju se Ugovor o ortaštvu odnosi te da se radi o nekretnini oznake čest.zem. 820/1 z.u. 340 k.o. Split.

23. Uvidom u Ugovor o ortaštvu od 18.10.1996., a koji je ovjeren po javnom bilježniku Ivanu Bradariću iz Splita pod poslovnim brojem OV-2845/96 od 18.10.1996., razvidno je da je taj Ugovor sklopljen između Nikole Dvornika, Franke Dvornik, Katice Dvornik, Krešimira Jerina, Sanje Juras, Vlaste Kraljić, Desanke Odrlijin, Šime Poduje, Marcele Poduje, Nevija Poduje i Vjere Poduje, u daljnjem tekstu Zajednica Dvornik, s jedne strane, i Tomislava Bausa s druge strane. Tim Ugovorom određeno je da Zajednica Dvornik unosi, kao svoj ortački udio, radi zajedničke izgradnje čest.zem. 820/1 z.u. 340 k.o. Split, površine 2250 m², čija je vrijednost procijenjena na ukupan iznos od 2.250.000,00 DEM (1.000,00 DEM/m²), pravo građenja na navedenoj nekretnini, dok s druge strane Tomislav Baus kao svoj ortački udio unosi novac potreban za pripremu dokumentacije te izgradnju stambeno-poslovnog objekta koji će se graditi na toj nekretnini, te zemljište, a koju stranke utvrđuju kao konačan cilj tog Ugovora o ortaštvu. Nadalje, stranke su suglasno utvrdile da stvarna vrijednost unesenog dijela Zajednice Dvornik u ovom ugovoru iznosi 1.586.250,00 DEM, a od kojeg iznosa da će Tomislav Baus članovima Zajednice Dvornik isplatiti 663.750,00 DEM, a kao dio svog ortačkog udjela u tom ugovoru. Ta isplata da će se obaviti na način da će Tomislav Baus danom zaključenja tog ugovora članovima zajednice isplatiti 600.000,00 DEM, prema njihovim obračunatim udjelima navedenim u uvodu tog ugovora, dok će preostali iznos od 63.750,00 DEM isplatiti 15 dana po potpisu tog ugovora. Nadalje, stranke određuju da će dobit iz tog ugovora kao ortačku dobit razdijeliti srazmjerno ulaganjima koje obje stranke obave do zaključivanja posla po tom ugovoru, a prema

konačnom obračunu u roku od 60 dana od tehničkom pregleda objekta koji će se graditi. Utvrđeno je i pravo svakog ortaka da iznos pripadajućeg ulaganja, koja se ostvare ispunjenjem tog ugovora, mogu pribaviti kupnjom stanova i poslovnih prostora u objektu koji će se graditi.

24. Iz spisu priložene Uporabne dozvole izdane od strane Upravnog odjela za urbanizam, graditeljstvo i zaštitu okoliša Grada Splita (list 86-88 spisa) razvidno je da je tuženiku kao investitoru izdana uporabna dozvola za stambeno-poslovnu građevinu radnog naziva "Lazarica - Firule" koja je izgrađena na čest.zem. 820/1 k.o. Split. U toj dozvoli je navedeno i da se u poslovnom dijelu građevine koja sadrži 50 poslovnih prostora i jedan ured trebaju ishoditi pojedinačne uporabne dozvole. Nadalje, razvidno je da je ta uporabna dozvola postala pravomoćna 4.5.2012.

25. Iz spisu priložene tuženikove knjigovodstvene kartice računa 943 - dugoročne obveze prema dobavljačima (list 703-711 spisa), koju je tuženik dostavio u spis, razvidno je da se ista knjigovodstvena kartica odnosi na obveze prema tužitelju s osnova prodanog prava građenja. U toj kartici evidentirane su sve promjene odnosno uplate koje su vršene radi podmirenja predmetne obveze i to u razdoblju od 24.11.1998. do 22.5.2015., a prema kojem konačnom stanju od ukupne obveze prema tužitelju u iznosu od 23.380.570,20 kn je podmiren iznos od 20.802.210,16 kn, dok je ostao nepodmiren iznos od 2.578.360,04 kn.

26. Iz dostavljenog Izvješća stečajne upraviteljice tuženika o gospodarskom položaju dužnika od 28.1.2016. (list 57-65 spisa) razvidno je da stečajna upraviteljica tuženika u tom izvješću navela postojanje obveze za pravo građenja na kontu 953 u ukupnom iznosu od 2.578.360,04 kn, kao i da se ista u tom izvješću poziva na revizorsko mišljenje društva Šibenski revicon d.o.o. (list 499-537 spisa), a u kojem revizorskom mišljenju je sa stanjem na dan 31.12.2013., odnosno na dan 30.9.2014. utvrđeno postojanje obveze tuženika prema tužitelju po Ugovoru o prodaji prava građenja iz 1998., koja je na dan 31.12.2013. iznosila 6.627.584,00 kn.

27. Odredbama članka 280. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine broj: 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, 81/15 i 94/17, dalje ZV) propisano je da je pravo građenja ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu koje ovlašćuje svog nositelja da na površini toga zemljišta ili ispod nje ima vlastitu zgradu, a svagdašnji vlasnik tog zemljišta dužan je to trpjeti (stavak 1.). Pravo građenja je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom (stavak 2.). Zgrada koja je izgrađena, ili koja bude izgrađena, na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja pripadnost je toga prava, kao da je ono zemljište (stavak 3.). Nadalje, prema odredbama članka 285. ZV-a, pravo građenja je otuđivo i nasljeđivo kao i druge nekretnine, ako nije što drugo određeno, dok se prema članku 290. stavak 1. ZV-a, na prijenos prava građenja na odgovarajući način primjenjuju odredbe o stjecanju prava vlasništva na nekretninama na temelju pravnog posla, odluke suda i nasljeđivanja, ako nije što drugo određeno niti proizlazi iz pravne naravi prava građenja.

28. Prema odredbi članka 454. ZOO/91, ugovorom o prodaji prodavatelj se obvezuje da stvar koju prodaje preda kupcu tako da kupac stekne pravo raspolaganja odnosno pravo vlasništva, a kupac se obvezuje prodavatelju platiti cijenu.

29. Iz naprijed navedenih izvedenih dokaza razvidno je da je temeljem sklopljenog Ugovora o prodaji prava građenja od 26.9.1998. tužitelj prodao tuženiku pravo građenja na čest.zem. 820/1 te da se tužitelj temeljem tog ugovora upisao u zemljišnim knjigama, u z.u. 15817 k.o. Split, kao vlasnik odnosno knjižni ovlaštenik tog prava. Dakle, proizlazi da je tužitelj, kao prodavatelj, ispunio svoju obvezu iz ugovora o kupoprodaji u smislu odredbi članka 454. ZOO/91 pa stoga postoji obveza tuženika kao kupca da tužitelju isplati kupoprodajnu cijenu za tu prodanu nekretninu (pravo građenja). Isto tako, iz naprijed navedenih isprava proizlazi da je u poslovnim knjigama tuženika, na konto kartici 953, evidentirano postojanje dugovanja tuženika prema tužitelju, a s osnova cijene prodaje prava građenja u iznosu od 2.578.360,04 kn, dakle upravo u iznosu glavnice tražbine koju je tužitelj prijavio u stečajnom postupku.

30. Sukladno suglasnom prijedlogu stranaka, sud je odredio izvođenje dokaza financijskim vještačenjem, a na okolnost postojanja i visine utužene tražbine tužitelja prema tuženiku, kao i načina zatvaranja potraživanja od tužitelja prema bivšim suvlasnicima čest.zem. 820/1 k.o. Split, sukladno Ugovoru o ortaštvu od 18.10.1996. te je na temelju suglasnog prijedloga stranaka za vještaka u predmetu određen Ante Blažević iz Stobreča, stalni sudski vještak za financije i računovodstvo.

31. U svom pisanom nalazu i mišljenju od 9. siječnja 2021. sudski vještak je utvrdio da stanje duga tuženika prema tužitelju, po osnovi cijene za prodano pravo građenja, na dan 22.5.2015. (kada je evidentirana zadnja promjena na konto kartici tuženika br. 953) iznosi 387.000,04 EUR, odnosno po srednjem tečaju HNB-a na isti dan da iznosi 2.913.639,89 kn. Vještak je pritom pojasnio da je utvrdio veći iznos duga s osnova glavnice tražbine od onoga koji je evidentiran u konto kartici tužitelja broj 953 u iznosu od 2.578.360,04 kn, iz razloga što u navedenoj konto kartici tuženika nije u skladu s člankom VI. Ugovora o prodaji prava građenja dosljedno, na sve isplate primijenjena valutna klauzula te se nisu obračunavale tečajne razlike. Nadalje, a što se tiče zatvaranja obveza prema bivšim suvlasnicima - Zajednici Dvornik, vještak je utvrdio da je tužitelj zatvarao obveze prema bivšim suvlasnicima i to na način da je, sukladno Ugovoru o ortaštvu, iznos od 663.750,00 DEM zatvoren u trenutku sklapanja tog ugovora. Nadalje, a sukladno izračunu u tablici broj 2. tog nalaza i mišljenja, tuženik da je na ime cijene kupnje prava građenja (6.201.000,00 DEM ili 3.170.520,96 EUR) platio tužitelju iznos od 2.783.520,92 EUR, a od kojeg je iznosa tužitelj usmjerio na ime ortaka - Zajednice Dvornik, od ugovorene obveze (1.586.250,00 DEM ili 811.036,74 EUR) ukupno iznos od 181.083,62 EUR, a kako je to pojedinačno navedeno za svakog člana - ortaka u tablici broj 2. vještva (stupci od broja 2. do broja 15.).

32. Tužitelj nije imao prigovora na nalaz i mišljenje vještaka, dok se tuženik na isti očitovao podneskom od 23.4.2021., a kojim je zapravo postavio pitanja i zatražio

pojašnjenje od sudskog vještaka. Podneskom od 21. studenog 2021. sudski vještak se očitovao na postavljena pitanja tuženika, navodeći da je, što se tiče knjigovodstveno-računovodstvenih propisa, evidentno i nesporno da je na dan početka blokade žiro-računa tuženika 22.10.2012. saldo potraživanja tužitelja iznosio 1.009.039,15 EUR ili 7.603.064,88 kn te da je za vrijeme privremene deblokade računa od 22.10.2014. do 22.12.2014. tuženik provodio plaćanja na ime podmirenja obveza po kontu 953 u dva navrata, u iznosima od po 18.000,00 kn i 34.338,78 kn. Nadalje, u razdoblju od početka blokade žiro-računa tuženika odnosno od 22.10.2012. pa do 22.5.2015. da je preko konta 953 izvršeno 19 bezgotovinskih transakcija - plaćanja u ukupnom iznosu od 622.039,11 EUR. Vještak je također istakao i da je pitanje je li ili nije tuženik odnosno njegov zakonski zastupnik poštivao zakonske odredbe koje se odnose na obračunska plaćanja za vrijeme blokade računa prvenstveno pravno pitanje. U odnosu na drugo pitanje tuženika, a koje bi se odnosilo na to je li koja od evidentiranih transakcija na kontu 953 u zastari, vještak je također istakao da je to pravno pitanje. U odnosu na treće pitanje tuženika, vještak je istakao da je prilikom izračuna salda potraživanja tužitelja i tuženika po ugovoru od 26.9.1998. u izračun uključio sve knjigovodstveno evidentirane transakcije, jer su se iste i dogodile. Vještak je pritom napomenu da bi u slučaju da se iz obračuna isključe 19 provedenih transakcija - plaćanja za vrijeme od 22.1.2012. do 22.5.2015., u ukupnom iznosu od 4.732.712,29 kn, se za isti iznos povećao saldo obveza tuženika prema tužitelju na dan 22.5.2015.

33. Na ročištu održanom kod ovog suda 22. srpnja 2022., u svom usmenom iskazu vještak je istakao da ostaje kod osnovnog pisanog nalaza i mišljenja, kao i dopune istog (odgovora na podnesak tuženika od 21.11.2021.), a odgovarajući na pitanja punomoćnice tuženika vezano za obračunska plaćanja u vrijeme blokade računa tuženika, naveo je da u smislu odredbi članka 322. Zakona o obveznim odnosima, takva obračunska plaćanja ne bi bila ništava u odnosu na drugu stranu te da takva plaćanja sve strane pravnog posla, neovisno o navedenom, imaju provesti u svojim poslovnim knjigama.

34. Nakon dostavljenog odgovora na podnesak tuženika, kao i usmenog iskaza vještaka, tuženik nije imao daljnjih primjedbi ni prigovora na vještvo Ante Blaževića. S tim u svezi ističe se da je vještak na navedenom ročištu iskazao da je u svom osnovnom nalazu i mišljenju, a u kojem je naveo ukupno stanje duga tuženika prema tužitelju, obračunao samo glavnicu duga s uračunatim tečajnim razlikama te da u taj konačan obračun duga, a koji po vještaku iznosi ukupno 2.913.693,89 kn nisu uračunate zatezne kamate. Uzimajući u obzir da je tužitelj u prijavi tražbine s osnova glavnice tražbine prijavio iznos od 2.578.360,04 kn te dodatno iznos od 351.944,73 kn s osnova obračunatih zateznih kamata na tu glavnicu tražbine, vještaku je dan nalog dopuniti svoj nalaz i mišljenje na način da se izjasni o točnosti obračunatih zateznih kamata koje je tužitelj naveo u prijavi tražbine.

35. Podneskom od 4. kolovoza 2022. vještak Ante Blažević je u dopuni svog nalaza i mišljenja zaključio da iznos zakonskih zateznih kamata na glavnicu tražbine od 2.578.360,04 kn, a za razdoblje od 27.4.2014. do 8.6.2015., iznosi ukupno 351.944,73 kn, dakle upravo onoliko koliko tužitelj potom osnovu potražuje i koliko je

po tom osnovu prijavio u stečajnom postupku. Na takvu dopunu nalaza i mišljenja u pogledu obračuna zateznih kamata stranke nisu imale primjedbi ni prigovora.

36. Dakle, iz dostavljenog nalaza i mišljenja sudskog vještaka Ante Blaževića s dopunama istog, a na koju u konačnici stranke nisu imale posebnih primjedbi i prigovora i koje vještvo ovaj sud prihvća kao stručno, objektivno i izrađeno u skladu s pravilima struke, jasno proizlazi postojanje dugovanja tuženika prema tužitelju u utuženom iznosu, kako s osnova glavnice tražbine, tako i s osnova obračunatih zateznih kamata. S tim u svezi, napominje se da je prema nalazu i mišljenju vještaka stanje duga s osnova glavnice tražbine čak i veće od onoga koje je tužitelj prijavio u stečajnom postupku nad tuženikom, a isto tako vještak je istakao da je u svoj obračun uključio i sve isplate koje su izvršene Zajednici Dvornik i za koje isplate je umanjeno potraživanje tužitelja prema tuženiku.

37. U odnosu na prigovore tuženika kojima je isti osporavao utuženo potraživanje tužitelja, a koji se odnose na ništetnost Ugovora o prodaji prava gradnje, postupanju tužitelja, kao zakonskog zastupnika tuženika, protivno odredbama članka 10. stavka 3. ZTD-a te načelima ZOO-a o savjesnosti, poštenju i postupanju pažnjom dobrog stručnjaka, kao i prigovoru zastare utužene tražbine, ističe se da je sud takve prigovore tuženika ocijenio neosnovanim.

38. Prije svega, u odnosu na navode tuženika da bi Ugovor o prodaji prava građenja od 26.9.1998. bio ništetan, potrebno je navesti da prema članku 103. stavak 1. ZOO/91, ugovor koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva je ništav, ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon u određenom slučaju ne propisuje što drugo. U konkretnom slučaju, osim navoda da je predmetni ugovor tužitelj sklopio sam sa sobom, tuženik nije iznio činjenice niti dostavio dokaze iz kojih bi sud mogao utvrditi da bi predmetni ugovor bio protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima ili moralu društva.

39. Vezano uz činjenicu sklapanja Ugovora o prodaji prava gradnje, potrebno je navesti da su prema odredbama članka 41. stavak 3. u vezi s člankom 49. ZTD-a, članovi uprave ograničeni u svojoj ovlasti za zastupanje u tome što bez posebne ovlasti društva ne mogu nastupati kao druga ugovorna strana i s društvom sklapati ugovore u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime, a za račun drugih osoba, ili u ime i za račun drugih osoba. Nadalje, prema članku 426. stavak 1. ZTD-a društvo s ograničenom odgovornošću zastupa uprava, dok prema stavku 8. tog članka ZTD-a, ako društvo ima samo jednog člana, zbog toga što drži sve udjele u društvu ili uz njega još i društvo, pravni poslovi između njega i društva u kojima on zastupa društvo mogu se sklapati pod pretpostavkom iz članka 41. stavak 3. ZTD-a, pa i kada nije jedini član uprave, ali te kao i poslove koje u ime društva sklapa s trećima mora sklopiti u pisanom obliku ili se o tome mora sastaviti ispravu s tekstom onoga što je ugovoreno.

40. U konkretnom slučaju nije sporno da je Ugovor o prodaji prava gradnje sklopljen i potpisan između tužitelja kao prodavatelja i tuženika kao kupca, a kojeg je zastupao tužitelj kao njegov zastupnik po zakonu – osoba ovlaštena za zastupanje

tuženika. Isto tako, potrebno je navesti da iz povijesnog izvotka iz sudskog registra za tuženika (stranice 818-821 spisa) je razvidno da je tužitelj jedini član – osnivač tuženika te da je isti od osnivanja društva tuženika do otvaranja stečajnog postupka bio jedini direktor - osoba ovlaštena za zastupanje tuženika. Naprijed navedene odredbe članka 41. i 49. ZTD-a propisuju ograničenja u zastupanju društva na način da je u slučaju kada ista osoba sklopi ugovor o kupoprodaji kao prodavatelj s jedne strane te kao zastupnik po zakonu kupca s druge strane, potrebno je da je za sklapanje tog ugovora imala posebno ovlaštenje. Međutim, u predmetnom sporu situacija je specifična, budući da je tužitelj u trenutku sklapanja predmetnog ugovora bio jedini direktor i jedini osnivač tuženika. Stoga, po shvaćanju ovog suda, u situaciji kada je ugovor o kupoprodaji sklopljen u pisanom obliku između tužitelja kao prodavatelja i tuženika, zastupanog po tužitelju kao jedinom članu i direktoru tuženika, a ugovor je potpisan uz korištenje pečata društva, odredbe članka 41. i 49. u vezi s člankom 426. stavak 8. ZTD-a treba tumačiti na način da pisani ugovor sadrži i pisano ovlaštenje društva za sklapanje tog ugovora. Dakle, u konkretnom slučaju, a s obzirom da je tužitelj kao prodavatelj te ujedno kao i zakonski zastupnik tuženika kao kupca potpisao predmetni ugovor, a koji ugovor je sačinjen u pisanom obliku uz korištenje pečata društva tuženika, to stoga u ovom slučaju nije bilo potrebno posebno ovlaštenje društva (tuženika) za sklapanje tog ugovora kao zasebna isprava (tako i Vrhovni sud RH u presudi broj Rev 131/2019 od 24.11.2020.). Stoga predmetni ugovor, a u smislu naprijed navedenih odredbi ZTD-a, nije ništetan pa se stoga prigovor tuženika, u tom smislu, ukazuje neosnovanim.

41. Vezano uz navode tuženika da bi se u postupanju tužitelja prilikom vođenja poslovanja tuženika ostvarile pretpostavke za proboj pravne osobnosti, ističe se da tuženik po ocjeni ovog suda ispravama koje je dostavio u spis nije dokazao da bi na strani tužitelja postojale pretpostavke u smislu odredbi članka 10. stavak 3. i 4. ZTD-a. Nije sporno, a što proizlazi iz isprava koje je tuženik dostavio u spis (list 14-40 spisa), da je tuženik od 2002. s bankama sklopio ugovore o kreditima, na temelju kojih kredita su u korist tih banaka, sada razlučnih vjerovnika, upisana založna prava na nekretninama tuženika. Međutim, s druge strane, tužitelj je u spis priložio isprave (list 591-653 spisa), a iz kojih proizlazi da je tuženik do blokade njegovog žiro-računa u 2012. vršio plaćanja prema bankama odnosno vraćao podignute kredite pa se stoga ne može zaključiti da je tužitelj, kao zastupnik po zakonu tuženika, postupao s namjerom da ošteti društvo ili vjerovnike, odnosno da sebi pribavi imovinsku korist. S tim u svezi, potrebno je navesti i da tužitelj vezano za navode o postojanju proboja pravne osobnosti na strani tužitelja te uzrokovanju štete od strane tužitelja nije istakao nikakav zahtjev prema tužitelju, u vidu prigovora prijeboja odnosno prigovora radi prijeboja, a sve to u smislu odredbi članka 252. stavak 2. i 5. ZTD-a u vezi s odredbama članka 101. SZ-a pa se stoga i takav prigovor tuženika ukazuje neosnovanim.

42. U odnosu na istaknuti prigovor zastare tražbine, ističe se da je sukladno članku V. Ugovora o prodaji prava građenja obveza tuženika kao kupca bila isplatiti ugovorenu kupoprodajnu cijenu odjednom ili u obrocima, ali najkasnije u roku od 2 godine od dobivanja uporabne dozvole za izgrađenu zgradu na čest.zem. 820/1. Uzimajući u obzir da je uporabna dozvola za stambeno-poslovnu zgradu naziva

Lazarica, koja je sagrađena na čest.zem. 820/1 k.o. Split, izdana tuženiku 27.4.2012. (te je ista postala pravomoćna 4.5.2012.) to je stoga krajnji rok za isplatu kupoprodajne cijene tuženiku istekao protekom dvije godine od izdavanja te dozvole odnosno 27.4.2014., a kada je tužiteljeva tražbina na isplatu kupoprodajne cijene u cijelosti dospjela. Budući da je stečajni postupak nad tuženikom otvoren 8.6.2015. te da je tužitelj prijavio tražbinu u stečajnom postupku nad tuženikom prijavom tražbine od 23.7.2015., a podnošenjem koje prijave je u smislu odredbe članka 388. ZOO/91, odnosno članka 241. važećeg Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18 i 126/21, dalje ZOO) došlo do prekida zastare, to je stoga očito kako u odnosu na predmetnu tražbinu tužitelja nije protekao opći rok zastare od pet godina u smislu odredbi članka 371. ZOO/91, a niti trogodišnji rok zastare kojeg tužitelj navodi u smislu odredbi članka 374. ZOO/91. Upravo stoga, tuženikov prigovor zastare utužene tražbine sud je ocijenio kao neosnovan.

43. Vezano za potraživanje tužitelja s osnova zateznih kamata, navodi se da je sukladno odredbama članka 277. ZOO/91, odnosno članka 29. ZOO-a, propisano da dužnik koji zakasni s ispunjenjem novčane obveze pored glavnice duuguje i zatezne kamate. Obzirom da tuženik nije po dospijeću platio tužitelju kupoprodajnu cijenu za prodano pravo građenja, a isplata koje cijene je dospjela 27.4.2014., to stoga tužitelj s pravom potražuje od tuženika plaćanje zateznih kamata na neplaćeni dio kupoprodajne cijene u iznosu od 2.578.360,04 kn, koje zatezne kamate na tu glavicu obračunatu u razdoblju od dospijeća tražbine do dana otvaranja stečajnog postupka iznose 351.944,73 kn, a pravilnost obračuna kojih zateznih kamata je u svom vještvu potvrdio i sudski vještak Ante Blažević, na koje tuženik nije imao primjedbi.

44. Slijedom naprijed navedenog, a kako je dakle na temelju dokaza izvedenih tijekom ovog postupka utvrđeno da je između stranaka sklopljen valjan Ugovor o kupoprodaji prava građenja, koji ugovor je sklopljen u zakonom propisanom obliku i koji ugovor nije ništetan, a na temelju kojeg ugovora je tužitelj ispunio svoju obvezu prijenosa prava vlasništva prava gradnje na tuženika, dok s druge strane tuženik kao kupac nije dokazao da je u cijelosti podmirio tužitelju cijenu za prodano pravo građenja, to je stoga, a sukladno odredbama članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19 i 80/22, dalje ZPP), sud zaključio da tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje osnovanom njegove tražbine prema tuženiku u iznosu od 2.930.304,77 kn, kao tražbine drugog višeg isplatnog reda, treba kao osnovanog usvojiti. Upravo stoga, odlučeno je kao u točki I. izreke ove presude.

45. Budući da je glavni tužbeni zahtjev tužitelja usvojen, to stoga sud nije ni odlučivao o podrednim tužbenih zahtjevima koje je tužitelj istakao u tužbi te u podnesku od 19. listopada 2018.

46. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbama članka 154. stavak 1. i članka 155. ZPP-a, uz primjenu Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika (Narodne novine broj 142/12, 103/14, 118/14, 107/15 i

37/22, dalje OT), a sve to obzirom na vrijednost predmeta spora od 2.930.304,77 kn. Budući da je tuženik izgubio ovu parnicu, isti je dužan naknaditi tužitelju opravdane troškove koji su mu bili potrebni za vođenje ovog postupka. Prema vrijednosti predmeta spora, a sukladno Tbr. 7. t. 1. OT-a, puna nagrada u ovom predmetu iznosi 2930 bodova, odnosno 29.300,00 kn.

47. Sukladno popisanom trošku, tužitelju su kao opravdani priznati troškovi za sastav tužbe od 26.7.2016. u zatraženom iznosu od 25.784,00 kn, sukladno Tbr. 7. t. 1. u vezi s Tbr. 50. OT-a, kao i za sastav obrazloženog podneska od 2.2.2017. (zaprimljen u spis 3.2.2017.), kojim se tužitelj očitovao na navode iz odgovora na tužbu, u zatraženom iznosu od 25.784,00 kn, sukladno Tbr. 8. t. 1. u vezi s Tbr. 50. OT-a, zatim za sastav podneska od 29.10.2018. u iznosu od 500,00 kn, sukladno Tbr. 8. t. 3. u vezi s Tbr. 50. OT-a, kao i za zastupanje na ročištima od 19.10.2018., 22.7.2022. i 16.9.2022. u zatraženom iznosu od po 25.784,00 kn za svako od tih ročišta, sukladno Tbr. 9. t. 1. u vezi s Tbr. 50. OT-a, te za zastupanje na ročištima od 14.1.2019., 25.3.2019. i 20.11.2020. u iznosu od po 14.650,00 kn za svako od tih ročišta, sukladno Tbr. 9. t. 2. u vezi s Tbr. 50. OT-a. Na tako priznati trošak zastupanja po odvjetniku kao punomoćniku u ukupnom iznosu od 173.370,00 kn trebalo je priznati i pripadajući PDV po stopi od 25% u iznosu od 43.342,50 kn, sukladno Tbr. 42. OT-a. Tužitelju su također priznati i troškovi vještačenja u iznosu od 1.600,00 kn, kao i trošak sudskih pristojbi za tužbu u iznosu od 5.000,00 kn i presudu u iznosu od 5.000,00 kn, sukladno Tar.br. 1. stavak 1. i Tar.br. 2. stavak 1. Tarife sudskih pristojbi.

48. Tužitelju nije kao opravdan priznat zatraženi trošak za sastav podneska od 19.10.2017. u iznosu od 25.784,00 kn, budući da u spisu nema podneska tužitelja od tog datuma. U spisu postoji podnesak tužitelja od 19.10.2018., a za koji podnesak sud ionako smatra da tužitelju ne bi pripalo pravo na naknadu troškova, jer je tim podneskom tužitelj samo uredio podredni tužbeni zahtjev, a što je mogao učiniti već u tužbi. Isto tako, tužitelju nije kao opravdan priznat zatraženi trošak za sastav podneska od 6.11.2018. u iznosu od 25.784,00 kn, jer je tim podneskom tužitelj samo dostavio u spis isprave koje je mogao i trebao dostaviti uz svoj raniji podnesak (od 29.10.2018.), a kao što je to uostalom i sam tužitelj naveo u tom podnesku od 6.11.2018. pa je stoga sud ocijenio kako takav podnesak nije u smislu članka 155. ZPP-a bio nužan za vođenje ovog postupka. Nadalje, tužitelju nije priznat više zatraženi trošak za sastav podneska od 29.10.2018. u iznosu od 25.284,00 kn, jer se ne radi od jednom od podnesaka iz Tbr. 8. t. 1. OT-a, već o ostalom podnesku za koju tužitelju pripada nagrada po Tbr. 8. t. 3. OT-a, odnosno 500,00 kn koliko mu je i priznato. Tužitelju nisu priznati ni više zatraženi troškovi za zastupanje na ročištima od 14.1.2019., 25.3.2019. i 20.11.2020. u iznosu od po 11.134,00 kn za svako od tih ročišta, jer se na tim ročištima raspravljalo o procesnim pitanjima pa stoga za ista tužitelju pripada nagrada po Tbr. 9. t. 2. OT-a, odnosno 50% nagrade iz Tbr. 7. t. 1. OT-a, a što u konkretnom slučaju iznosi 14.650,00 kn za svako od tih ročišta (50% od pune nagrade u iznosu od 29.300,00 kn), koliko je tužitelju za ta ročišta i priznato. Tužitelju nije priznat ni više zatraženi trošak sudske pristojbe za presudu u iznosu od 5.000,00 kn, jer ta sudska pristojba sukladno Tar. br. 2. stavak 1. Tarife sudskih pristojbi u ovom predmetu iznosi 5.000,00 kn, a ne 10.000,00 kn koliko je tužitelj

zatražio. Na kraju, tužitelju nisu priznati više zatraženi troškovi vještačenja u iznosu od 3.400,00 kn. Naime, stranke su troškove vještačenja predujmile u jednakom iznosu (svaka stranka po pola) pa obzirom da je ukupan trošak vještačenja u ovom predmetu iznosio 3.200,00 kn, to stoga tužitelju na ime troškova vještačenja pripada pravo na naknadu troška u iznosu od 1.600,00 kn, koliko mu je i priznato, a ne 5.000,00 kn koliko je zatražio, radi čega je njegov zahtjev za više zatraženi iznos troškova vještačenja od 3.400,00 kn trebalo odbiti. Pri tom se napominje da će višak neutrošenog predujma strankama biti vraćen.

49. Slijedom navedenog, tužitelju su kao osnovani priznati troškovi parničnog postupka u ukupnom iznosu od 228.312,50 kn zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od dana donošenja ove presude do isplate, dok je njegov zahtjev za naknadu više zatraženih troškova parničnog postupka u iznosu od 146.217,50 kn trebalo odbiti kao neosnovan pa je stoga o troškovima parničnog postupka odlučeno kao u točkama II. i III. izreke ove presude.

50. Na kraju, ističe se da su novčani iznosi koji su navedeni u uvodu i izreci ove presude u kunama, iskazani i u eurima, sukladno odredbama članaka 43. i 48. Zakona o uvođenju eura kao službene valute u Republici Hrvatskoj (Narodne novine broj 57/22 i 88/22), preračunavanjem po fiksnom tečaju konverzije od 7,53450 kuna za 1 euro.

U Splitu 30. studenog 2022.

Dokument je elektronički potpisan:

PAŠKO BAČIĆ

Vrijeme potpisivanja:

30-11-2022

15:27:46



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU
2.5.4.97=F130D4852333038343222937383238
L=SPLIT
S=BAČIĆ
G=PAŠKO
CN=PAŠKO BAČIĆ

Sudac

Paško Bačić

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ove presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u Zagrebu. Žalba se podnosi putem ovog suda, pisano u tri primjerka, u roku od osam dana od dana dostave ove presude.

Dna:

- tužitelju po punomoćniku
- tuženiku po punomoćniku
- u spis

Broj zapisa: **eb315-9e043**

Kontrolni broj: **0d709-ace2f-38e4b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=PAŠKO BAČIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.