



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

26. P-2064/2020-57

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

I

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Zagrebu po sucu ovog suda Radovanu Dobroniću u pravnoj stvari tužitelja-protutuženika: NM-MARKETING d.o.o., OIB: 22453659988, Dubravica, Bijela Gorica, A. Mihanovića 6, koga zastupa Ivica Škunca, odvjetnik iz Zaprešića, Maršala Tita 2, protiv tuženika-protutužitelja: Stečajna masa iza SUTLA poljoprivredna zadruga - u stečaju, OIB: 70727110918, Zagreb, Donja Lomnica, II Deverićev odvojak 5, koga zastupa Nikola Klaić, odvjetnik iz Zagreba, Boškovićeve 6 i umješaa na strani tuženika: OPĆINA MARIJA GORICA, OIB: 48658001244, Marija Gorica koga zastupa Stjepan Vokić, odv. iz Zagreba Republike Austrije 7, radi isplate, nakon održane glavne rasprave, zaključene dana 26. siječnja 2021. godine u prisutnosti odvjetnika Ivice Škunca na strani tužitelja, odvjetnika Nikole Klaića na strani tuženika i odvjetnika umješaa Stjepana Vokića, proglašene dana 16. veljače 2021. godine,

p r e s u d i o j e

1. Odbija se zahtjev tužitelja-protutuženika NM-Marketing d.o.o. koji glasi:
"Utvrđuje se da tužitelj NM-Marketing d.o.o. za trgovinu, usluge, uvoz-izvoz iz Bijele Gorice, Antuna Mihanovića broj 6, ima pravo korištenja nekretnine upisane u zk.ul. broj 1783 K.O. Kraj, kč. broj 611/3-u naravi zgrada sa trgovinom, skladištem i dvorištem u Kraju Donjem površine zemljišta od 1348 čhv.";
2. Nalaže se tužitelju-protutuženiku NM-Marketing d.o.o., OIB: 22453659988, Dubravica, Bijela Gorica, A. Mihanovića 6 da u roku od 8 (osam) dana iseli i tuženiku-protutužitelju Stečajna masa iza SUTLA poljoprivredna zadruga - u stečaju, OIB: 70727110918, Zagreb, Donja Lomnica, II Deverićev odvojak 5 preda u posjed i to slobodne od stvari i osoba nekretnine upisane u zk. ul. 1783 K.O. Kraj i to kč. 611/3 zgrada sa trgovinom, skladištem i dvorištem u Kraju Dol sa 1348 čhv., a koje u naravi predstavljaju poslovne prostore i to: bife i trgovinu u Kraju Donjem, Dubravička 132;
3. Nalaže se tužitelju-protutuženiku NM-Marketing d.o.o., OIB: 22453659988, Dubravica, Bijela Gorica, A. Mihanovića 6, da u roku od 8 (osam) dana isplati Stečajnoj masi iza SUTLA poljoprivredna zadruga - u stečaju, OIB: 70727110918, Zagreb, Donja Lomnica, II Deverićev odvojak 5 iznos od 668.136,00 kuna s zakonskim zateznim kamatama tekućim po stopi od 12% godišnje za razdoblje do 31. srpnja 2015. godine, a od 01. kolovoza 2015. godine do 31. prosinca 2015. godine po stopi od 8,14% godišnje, a od 01. siječnja 2016. godine do 30. lipnja

2016. godine po stopi od 8,05% godišnje, a od 01. srpnja 2016. godine do 31. prosinca 2016. godine po stopi od 7,88% godišnje, a od 01. siječnja 2017. godine do 30. lipnja 2017. po stopi od 7,68% godišnje, a od 01. srpnja 2017. godine do 31. prosinca 2017. godine po stopi od 7,41% godišnje, a od 01. siječnja 2018. do 30. lipnja 2018. godine po stopi od 7,09% godišnje, a od 01. srpnja 2018. do 31. prosinca 2018. godine po stopi od 6,82% godišnje, a od 01. siječnja 2019. godine do 30. lipnja 2019. godine po stopi od 6,54% godišnje, a od 01. srpnja 2019. godine do 31. prosinca 2019. godine po stopi od 6,30% godišnje, a od 01. siječnja 2020. godine do 30. lipnja 2020. godine po stopi od 6,11% godišnje, a od 01. srpnja 2020. godine do 31. prosinca 2020. godine po stopi od 5,89% godišnje, a od 01. siječnja 2021. godine po stopi od 5,75% godišnje odnosno prema referentnoj stopi HNB-a uvećanoj za tri postotna poena tekućim:

- na iznos od 82.656,00 kuna od 01.01.2013. godine do isplate;
 - na iznos od 82.656,00 kuna od 01.01.2014. godine do isplate;
 - na iznos od 82.656,00 kuna od 01.01.2015. godine do isplate;
 - na iznos od 82.656,00 kuna od 01.01.2016. godine do isplate;
 - na iznos od 82.656,00 kuna od 01.01.2017. godine do isplate;
 - na iznos od 82.656,00 kuna od 01.01.2018. godine do isplate;
 - na iznos od 82.656,00 kuna od 01.01.2019. godine do isplate;
 - na iznos od 82.656,00 kuna od 01.01.2020. godine do isplate;
 - na iznos od 6.888,00 kuna od 01.01.2021. godine do isplate;
4. Odbija se protutužbeni zahtjev za iznos od 75.768,00 kuna s zakonskim zateznim kamatama na taj iznos od 01. siječnja 2021. godine do isplate;
 5. Nalaže se tužitelju-protutuženiku NM-Marketing d.o.o. da u roku od 8 (osam) dana isplati tuženiku-protutužitelju Stečajnoj masi iza SUTLA poljoprivredna zadruge - u stečaju parnični trošak u iznosu od 112.962,50 kuna;
 6. Nalaže se tužitelju-protutuženiku NM-Marketing d.o.o. da u roku od 8 (osam) dana isplati umješacu na strani tuženika Općini Marija Gorica parnični trošak u iznosu od 53.500,00 kuna.

i

r i j e š i o j e

1. Odbacuje se kao nedopušten dio tužbenog zahtjeva pod točkom 2 kojim je NM-Marketing zatražio da mu PZ Sutla u stečaju isplati iznos od 260.000,00 kuna s zakonskim zateznim kamatama na taj iznos od 25.10.2010. godine do isplate;
2. Protutužba se smatra povučenom za iznos od 495.936,00 kuna s zatraženim zakonskim zateznim kamatama.

Obrazloženje

Dana 02. svibnja 2011. godine tužitelj je ovom sudu podnio tužbu radi utvrđenja i isplate, uz pridruženi prijedlog za izdavanje privremene mjere. Tužitelj navodi da je s tuženikom, nakon što je nad njim otvoren stečajni postupak dana 01. prosinca 2002. godine, potpisao prvi Ugovor o zakupu s tuženikom kojeg je zastupao tadašnji stečajni upravitelj. Tužitelj navodi da u gore navedenom poslovnom prostoru obavlja trgovačku i ugostiteljsku djelatnost, dalje ističe da su stranke produžile Ugovor o zakupu i to na način da su sklopile

novi Ugovor za razdoblje od 15 prosinca 2005. godine na rok od tri mjeseca, a nakon toga novi Ugovor o zakupu na određeno vrijeme od tri mjeseca, počevši od 01. listopada 2008. godine i tužitelj navodi da se kroz čitavo ugovorno i izvanugovorno vrijeme nalazi u neposrednom posjedu nekretnine te ističe da je u dogovoru sa sva tri dosadašnja stečajna upravitelja nekretninu preuzetu u derutnom stanju potpuno preuredio i to tako da je uložio znatna sredstva i prema procjeni sudskog vještaka za graditeljstvo Sime Mraovića, kojeg prilaže, tužitelj je uložio sredstva u iznosu od 260.000,00 kuna. Tužitelj navodi da su se stranke dogovorile da se uložena sredstva odbijaju od cijene ugovorene za zakup poslovnog prostora i ona je prvotno iznosila 2.150,00 kuna, a zatim 3.500,00 kn uvećano za PDV. Tužitelj ističe da je još u prosincu 2005. godine predložio tuženiku potpisivanje Aneksa Ugovora od 15. prosinca 2005. godine i to tako da se već tada uloženi iznos od 36.000,00 kuna prizna i kompenzira s dospjelim iznosom zakupnine, ali ističe da zbog čestih izmjena stečajnih upravitelja taj Aneks mu nije vraćen potpisan. Tužitelj dalje navodi da je 24. rujna 2009. godine uputio pismo namjere radi kupnje ove nekretnine i ponudio je da uloženi iznos sredstava bude priznat u kupoprodajnoj cijeni. Tužitelj dalje ističe da je na to tadašnji stečajni upravitelj odgovorio otkazom Ugovora o zakupu zbog navodnog neplaćanja zakupnine, premda je upravo s njim tužitelj postigao dogovor da se zakupnina više ne plaća te da se pristupi realizaciji dogovorene kupoprodaje na način da se dotadašnja ulaganja kompenziraju najprije s iznosom dospjele zakupnine od 162.056,48 kuna, a ostatak da se kompenzira s dogovorenim iznosom kupoprodajne cijene. Tužitelj navodi da je tadašnji stečajni upravitelj Željko Čakanić izdao tužitelju 21. prosinca 2005. suglasnost za adaptaciju prostora i izjavio kako će isti iznos biti priznat u trošak zakupnine. Tužitelj prilaže dopis imenovanog stečajnog upravitelja od 21. prosinca 2005. godine u kojemu on izvješćuje tužitelja da je suglasan s ulaganjem tužitelja u poslovni prostor u Kraju Donjem, Dubravička 132 radi ishođenja minimalnih tehničkih uvjeta za rad ugostiteljskog objekta, a isto tako i trgovine zbog dotrajalosti zgrade shodno zahtjevu tužitelja te u ovom dopisu tadašnji stečajni upravitelj navodi da će se obračun izvršenih radova priznati po okončanju istih temeljem procjene sudskog vještaka i o tome će se sastaviti zapisnik i izvršiti prijeboj potraživanja s troškovima zakupa. Tužitelj dalje navodi da je suprotno postignutim dogovorima tuženik u dnevnom listu „Jutarnji list“ objavio oglas za prodaju ove nekretnine te ističe da je u oglasu utvrđena obveza polaganja jamčevine od 10% i taj iznos neće biti vraćen dužnicima stečajnog dužnika te ističe da tuženik smatra da je tužitelj njemu dužan te da bi zbog toga izgubio i tu jamčevinu. Tužitelj dalje navodi da je tuženik u stečaju koji može biti zatvoren i da bi unovčenjem ove nekretnine kao jedine preostale imovine tuženika kao stečajnog dužnika pretrpio štetu, jer vrlo vjerojatno više ne bi imao od kuda vratiti uložena sredstva.

Tuženik je u bitnome izjavio da je s tužiteljem sklopio više ugovora o zakupu istih nekretnina i da se NM-Marketing nalazio u posjedu još od 2002. godine, ali je zakup PZ Sutla u stečaju otkazala NM-Marketingu zbog neplaćanja odlukom o otkazu Ugovora o zakupu od 13. listopada 2009. godine međutim je NM Marketing unatoč otkazivanju Ugovora o zakupu nastavio bez valjane pravne osnove koristiti nekretninu odnosno nije iz nje iselio i PZ Sutla smatra da se od 13. prosinca 2009. od kada je otkaz stupio na snagu NM-Marketing bespravno nalazi u posjedu i zbog toga je PZ Sutla podnijela protutužbu kojom traži da se presudom naloži NM Marketingu da iseli iz prostora odnosno preda ga u posjed PZ Sutla, a također je PZ Sutla podnijela i protutužbeni zahtjev pod točkom 2., radi isplate iznosa od 495.936,00 kuna i PZ Sutla obrazlaže da se radi o godišnjoj naknadi na ime korištenja nekretnine u vlasništvu PZ Sutla i to u iznosu od 82.656,00 kuna godišnje i to za razdoblje od 1. siječnja 2006. godine do isplate.

U tijeku postupka Općina Marija Gorica je izjavila da se želi umješati na strani tuženika u ovaj spor budući da je ona na temelju natječaja kupila ovo zemljište i to je Općini Marija Gorica rješenjem od 28. kolovoza 2012. godine dopušteno.

U tijeku postupka saslušan je Željko Čakanić koji je bio imenovan za stečajnog upravitelja PZ Sutla u stečaju na ročištu održanom 5. listopada 2012. godine te je on tada izjavio: "Ja sam bio imenovan za stečajnog upravitelja istom kao drugi po redu negdje u 2002. ili 2003. godini i to nakon što je prije toga stečajni upravitelj bio Željko Duvnjak s time da je on razriješen zbog toga što nije položio tada ispit za stečajnog upravitelja, dok sam ja kao odvjetnik ispunjavao i te nove zatražene uvjete, a stvarna situacija je bila takva da je pokojni Duvnjak dalje nastavio voditi taj stečaj i u razdoblju dok sam kao upravitelj nastupao ja i navodim da je on bio moj najbolji prijatelj te pojašnjavam da se u dopisu koji mi je predložen i nalazi se u spisu te u kojemu se govori da se tužitelju priznaje ulaganje u poslovni prostor zbog dotrajalosti zgrade te se navodi da nakon procjene sudskog vještaka će se obaviti prijeboj, navodim da je taj dopis iz prosinca 2005. potpisao upravo Željko Duvnjak i ja za njega nisam znao te sam zbog toga i napisao dopis od 13. listopada 2009. godine u kojemu navodim da Sutla nije dala suglasnost tužitelju za preuređenje poslovnog prostora, ali sam nakon tog dopisa obaviješten o postojanju ranijeg dopisa iz prosinca 2005. godine kojeg je potpisao g. Duvnjak i kada sam za taj prethodni dopis mog prethodnika saznao ja sam se s njim složio odnosno naknadno sam ga odobrio s time da ističem da ni ja niti moj prethodnik nismo mogli dati takvo obećanje tužitelju da će on postati vlasnikom tog poslovnog prostora budući da je on ušao u stečajnu masu o kojoj se odlučuje."

U tijeku ovog postupka utvrđeno je da stranke ovog postupka vode još nekoliko parničnih postupaka, a što i u ovom slučaju otežava vođenje postupka s obzirom da se time stvara mogućnost dvostruke litispendencije, a i Općina Marija Gorica je kao tužitelj pokrenula tužbu protiv PZ Sutla radi utvrđenja prava vlasništva i utvrđeno je, ali na kraju ovog postupka, da je u predmetu broj P-47/2019 donijeta presuda koja je postala pravomoćna i kojom je naloženo PZ Sutla da s Općinom Marija Gorica sklopi Ugovor o kupoprodaji nekretnine. Isto tako, stranke su cijelo vrijeme spominjale parnični predmet broj P-5411/2011, koji je na kraju pravomoćno okončan pod poslovnim brojem P-3063/2016.

U početnom dijelu postupka tužitelj je podnio i prijedlog za izdavanje privremene mjere te se u prvom dijelu postupka odlučivalo o tom prijedlogu i 13. svibnja 2011. je prijedlog usvojen i donijeta je privremena mjera kojim je Sutli zabranjeno da otuđi ili optereti spornu nekretninu, ali je 23. travnja 2013. godine ovaj sud ukinuo svoju privremenu mjeru, ali je VTS ukinuo oba rješenja i donio rješenje kojim se odbija prijedlog za određivanje privremene mjere.

Nakon što je tuženik brisan iz registra rješenjem od 16. travnja 2014. godine određen je prekid postupka koji je nastavljen na temelju rješenja od 20. svibnja 2014. godine, donijeto je rješenje o brisanju zabilježbe privremene mjere, ali na to rješenje se tužitelj žalio i nakon što je žalba odbijena rješenjem VTS-a od 24. srpnja 2017. godine postupak je nastavljen. PZ Sutla je navela da je umjesto brisane PZ Sutla u stečaju upisana stečajna masa te je u podnesku zaprimljenom 24. studenog 2017. godine Stečajna masa PZ Sutla izjavila da podnosi protutužbu i to tako da traži iseljenje NM-Marketinga te isplatu iznosa od 991.872,00 kuna i navodi da je taj iznos zbroj naknade za bespravno korištenje poslovnog prostora od strane NM-Marketinga počevši od 1. siječnja 2015. godine pa nadalje. Stečajna masa PZ Sutla navodi da je pravomoćnom presudom ovog suda broj P-3063/2016 naloženo NM-Marketing da isplati PZ Sutla odnosno stečajnoj masi iznos od 416.798,00 kuna na ime korištenja

poslovnog prostora kojeg je NM-Marketing bez pravne osnove koristio počevši od rujna 2006. do zaključno kolovoza 2011. godine te PZ Sutla navodi da je istom presudom pod točkom 2. pravomoćno utvrđeno kako ne postoji tražbina NM-Marketing u iznosu od 306.245,65 kuna te PZ Sutla navodi da ovom tužbom NM-Marketing pod točkom 2. izreke temeljem ulaganja u poslovni prostor u vlasništvu PZ Sutle traži iznos od 260.000,00 kuna te sada PZ Sutla ističe prigovor pravomoćno presuđene stvari te je uvidom utvrđeno da je taj prigovor osnovan, pa je rješenjem odbačen zahtjev za isplatu ovog iznosa za kojeg je spomenutom presudom pravomoćno utvrđeno da kao tražbina ne postoji.

Protutužbeni zahtjev je u najvećem dijelu usvojen i u skladu s preciziranim protutužbenim zahtjevom iz podneska Stečajne mase od 11. siječnja 2021. godine, a u kojemu je Stečajna masa i povukla protutužbu za iznos od 495.936,00 kuna i s obzirom da se NM-Marketing s tim suglasio ovo povlačenje je utvrđeno točkom 2. izreke rješenja, dok je usvojen protutužbeni zahtjev u zbrojenom iznosu naknade za osam punih proteklih godina, a nije usvojen u cijelosti zahtjev za isplatu naknade za cijelu 2021. godinu. Naime, ta naknada u punom godišnjem iznosu nije dospjela odnosno do dana zaključenja glavne rasprave odnosno do 26. siječnja 2021. godine može se smatrati dospjelom naknada samo za siječanj 2021. godine u iznosu od 6.888,00 kuna te je taj iznos dosuđen, dok je odbijen protutužbeni zahtjev za iznos razlike od 75.768,00 kuna i to je utvrđeno pod točkom 3. izreke presude.

Prema tome, budući da je u okončanom parničnom predmetu broj P-3063/16 pravomoćno utvrđeno da ne postoji tražbina NM-Marketing u iznosu od 306.245,65 kuna i koja se odnosi na izvršena ulaganja u poslovni prostor to onda daljnje raspravljanje o ovom pitanju u ovom parničnom postupku više nije dopušteno i zbog toga je ne samo odbačen kao nedopušten tužbeni zahtjev za isplatu iznosa od 260.000,00 kuna na ime ulaganja u taj poslovni prostor nego je otpala bilo kakva mogućnost da bi se potraživanje Stečajne mase moglo putem prijeboja umanjiti za obavljena ulaganja i stoga nije bilo razloga da se ne usvoji protutužbeni zahtjev za ono razdoblje (nakon 1. siječnja 2012. godine) na koje se ne odnosi pravomoćna presuda broj P-3063/16 kojom je obuhvaćena naknada za neovlašteno korištenje za razdoblje do kraja 2011. godine. Naime, nije sporno da je NM-Marketing postao nepošteni posjednik nakon što mu je PZ Sutla otkazala Ugovor o zakupu i koji otkaz je stupio na snagu 13. prosinca 2009. godine, a pogotovo stoga što je sada pravomoćno utvrđeno da nikakav zahtjev NM-Marketinga za priznanje ulaganja kao moguća osnova za prijeboj više ne dolazi u obzir. Stoga je usvojen protutužbeni zahtjev u najvećem dijelu iz navedenih razloga.

Stečajna masa Sutla i Općina Marija Gorica su na temelju također pravomoćne presude broj P-47/2019 sklopile Ugovor o prodaji sporne nekretnine i ona je prodana Općini Marija Gorica, ali su stranke navele da Općina Marija Gorica nije isplatila cijenu i to stoga što je isplata cijene uvjetovana stupanjem u posjed, a stečajna masa je priložila i važeći izvadak iz zemljišnih knjiga iz kojeg proizlazi da je PZ Sutla još uvijek upisana kao zk. vlasnik i s obzirom da se PZ Sutla još uvijek nalazi u posjedu nekretnine to onda Stečajna masa kao pravni sljednik PZ Sutla i kao vlasnik i posjednik nekretnine još uvijek ima titulus tražiti da se presudom naloži NM-Marketingu iseljenje iz poslovnog prostora.

Prema tome, uvažavajući sve ono što je u međuvremenu pravomoćno riješeno predmet raspravljanja u ovom postupku je u potpunosti sužen i raspravljen u cijelosti te su stoga donijete gore navedene odluke-presuda i rješenje kojim je odlučeno o svim zahtjevima tužbe i protutužbe.

Parnični trošak je dosuđen u korist tuženika-protutužitelja koji je uspio gotovo u cijelosti i to na temelju obrazloženog troškovnika, temeljem članka 154. ZPP-a, a temeljem

istog članka dosuđen je i trošak u korist umješaća za radnje zastupanja putem odvjetnika, a prema obrazloženom troškovniku.

U Zagrebu 16. veljače 2020. godine

Sudac

mr. sc. Radovan Dobronić

POUKA O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ove presude, nezadovoljna stranka može uložiti žalbu Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 (osam) dana po primitku presude, a ulaže se putem ovog suda u 2 primjerka za Sud i po 1 za svaku stranku.

DNA:

1. NM-MARKETING d.o.o., OIB: 22453659988 po pun.;
2. Stečajna masa iza SUTLA poljoprivredna zadruga - u stečaju, OIB: 70727110918, po pun.;
3. OPĆINA Marija Gorica, OIB: 48658001244 po pun.

Broj zapisa: **eb2f7-6fa9e**

Kontrolni broj: **07370-0574e-98e13**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=RADOVAN DOBRONIĆ, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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 Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.