



REPUBLIKA HRVATSKA  
**OPĆINSKI SUD U SESVETAMA**  
Industrijska cesta 15, Sesvete

Poslovni broj: 8. P-80/2020-20

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

Općinski sud u Sesvetama po sucu tog suda Ivi Raos, u pravnoj stvari tužitelja Dušana Radonića iz Zagreba, Starigradska 12, OIB: 45441637040, kojeg zastupa punomoćnica Kristina Baričević, odvjetnica iz Sesveta, protiv tuženika PRIGORKA d.o.o. u stečaju, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, OIB: 44010339796, zastupanog po stečajnom upravitelju Damiru Šebetiću iz Zagreba, a on po odvjetnici Maji Miljuš iz Odvjetničkog društva Šebetić i partneri iz Zagreba, radi utvrđenja, nakon provedene glavne i javne rasprave zaključene 22. veljače 2024. u prisutnosti punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, 28. ožujka 2024.

p r e s u d i o j e

I. Utvrđuje se da tužitelj Dušan Radonić iz Zagreba, Starigradska 12, OIB: 45441637040 na osnovi Ugovora o ustupu prava sklopljenog između tužitelja kao kupca i društva R.P.L.-GRAĐENJE d.o.o. iz Zagreba, Starigradska 12 kao prodavatelja i tuženika PRIGORKA d.d. u stečaju, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, OIB: 44010339796, kao zemljišnoknjižnog vlasnika, ima valjani pravni temelj stjecanja vlasništva na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615, k.č.br. 520 u naravi Blage Zadre, Zgrada br 17/a, 17/b, 17/c, 17/d Blage Zadre, površine 1254 m<sup>2</sup>, Dvorište Blage Zadre površine 1870m<sup>2</sup>, ukupno površine 3124m<sup>2</sup>, a na kojem je suvlasničkom dijelu nekretnine uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 35. Suvlasnički dio 80/10000 Etažno vlasništvo (E-35). Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenesen je upis – povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-5, NKP=24,85 m<sup>2</sup>.

II. Tuženik PRIGORKA d.d. u stečaju, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, OIB: 44010339796 dužan je trpjeti upis prava vlasništva tužitelja Dušana Radonića iz Zagreba, Starigradska 12, OIB: 45441637040 na temelju ove presude na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615, k.č.br. 520 u naravi Blage Zadre, Zgrada br 17/a, 17/b, 17/c, 17/d Blage Zadre, površine 1254 m<sup>2</sup>, Dvorište Blage Zadre površine 1870m<sup>2</sup>, ukupno površine 3124m<sup>2</sup>, a na kojem je suvlasničkom dijelu nekretnine uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 35. Suvlasnički dio 80/10000 Etažno vlasništvo (E-

35). Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenesen je upis – povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-5, NKP=24,85 m<sup>2</sup>.

II. Nalaže se tuženiku naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 1.246,00 Eur sa zateznim kamatama tekućim od 28. ožujka 2024. do isplate po stopi određenoj za svako polugodište, uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine, dok je referentna stopa kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke, u roku od 15 dana.

### r i j e š i o j e

Utvrđuje se vrijednost predmeta spora u iznosu od 2.654,46 Eur.

### Obrazloženje

1. Tužitelj u tužbi podnesenoj ovom sudu 20. veljače 2020. navodi kako je tuženik upisani zemljišnoknjižni vlasnik nekretnine upisane kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615, k.č.br. 520 u naravi Blage Zadre, Zgrada br 17/a, 17/b, 17/c, 17/d Blage Zadre, površine 1254 m<sup>2</sup>, Dvorište Blage Zadre površine 1870m<sup>2</sup>, ukupno površine 3124m<sup>2</sup>, a na kojem je suvlasničkom dijelu nekretnine uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 35. Suvlasnički dio 80/10000 Etažno vlasništvo (E-35). Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenesen je upis – povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-5, NKP=24,85 m<sup>2</sup>. Obzirom da je tijekom prijašnjih godina došlo do promjena u zemljišnim knjigama navedena nekretnina bila je upisana kod istog suda na zk.ul. 6707, k.č.br. 190/23, k.o. Sesvetski Kraljevec. Navodi kako je tužitelj svoje pravo vlasništva stekao temeljem Izjave o prijeboju (kompenzaciji) od 11. lipnja 2001. i Ugovora o ustupu prava od 11. lipnja 2001. sa društvom R.P.L.-GRADENJE d.o.o. iz Zagreba, Starigradska 12 u kojem ugovoru je tužitelj stupio kao kupac, a društvo kao prodavatelj. Društvo R.P.L. GRADENJE d.o.o. je vlasništvo nekretnine steklo temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01 od 2. travnja 2001. od tuženika koji Ugovor je ovjeren od strane javnog bilježnika Ignaca Vugera 2. travnja 2001. posl. br. OV-3266/2001 te je u predmetni poslovni prostor imenovano društvo ušlo 3. travnja 2001. Društvo R.P.L.-GRADENJE d.o.o. je brisano iz sudskog registra temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Tt-12/1070-66 od 13. rujna 2012. Isto društvo je Ugovorom o ustupu prenijelo sva prava i obveze iz Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora od 2. travnja 2001. na tužitelja te je time priznato tužitelju pravo vlasništva, kao što je i potvrđeno da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena kompenzacijom od strane tužitelja te ga je time društvo ovlastilo na poduzimanje pravnih radnji u cilju upisa prava vlasništva opisanog poslovnog prostora u zemljišnim knjigama bez ikakve daljnje suglasnosti i odobrenja. Slijedom navedenog, a kako tužitelj smatra da mu pripada pravo vlasništva opisane nekretnine obzirom na to da je istu stekao temeljem valjane pravne osnove no kako isprave nisu podobne za zemljišnoknjižni upis predlaže sudu donošenje presude kojom će utvrditi vlasništvo tužitelja na spornoj nekretnini, a koji upis prava vlasništva je tuženik dužan trpjeti.

2. Tuženik u odgovoru na tužbu osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti, ističe prigovor nedostatka aktivne legitimacije tužitelja te navodi kako tuženik nema u svojim knjigama ugovore koje je dostavio tužitelj i na kojima temelji svoju tužbu, da tužitelj nije dostavio dokaz da je kupoprodajna cijena predmetnog poslovnog prostora plaćena kompenzacijom, a kako je to naznačeno u čl. 4. Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01. Obzirom da se radi o dvije pravne osobe, sve te transakcije su morale ići putem žiro računa tih društava; Ističe kako tužitelj nije dostavio dokaz da je izvršio pozajmicu na žiro račun društva R.P.L.- GRAĐENJE d.o.o. dana 2.4.2001. godine u iznosu od 114.264,00 DEM. Ovaj iznos pozajmice u cijelosti odgovara iznosu kupoprodajne cijene poslovnog prostora sukladno dostavljenom ugovoru, što je neobično jer se navodi da je kupoprodajna cijena plaćena kompenzacijom i još k tome se kompenziraju dva računa koja su izdana istog dana 2.4.2001. u istom iznosu. Navodi da se zatraži podatak od nadležne Porezne uprave da li je ugovor o ustupu prava prijavljen, obzirom da se u stvari radi o prometu nekretnina. U Zapisniku o primopredaji poslovnog prostora prema Ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora br PP5-03/01 od 3.4.2001. se navodi da društvo R.P.L. – GRAĐENJE ima MB 0717860, a uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu se može utvrditi da to društvo ima sasvim drugi matični broj (MB). Ističe u tijeku postupka kako aktivnu legitimaciju tužitelja osporava i iz razloga što je ugovor o ustupu ništetan u smislu odredbe čl. 41. u vezi s čl. 49. ZTD-a. Slijedom navedenog, tuženik predlaže odbiti tužitelja s njegovim zahtjevom, uz naknadu parničnog troška tuženiku.

3. U dokaznom postupku izvršen je uvid u zk izvadak (list 5 spisa), Izjavu o prijeboju od 11.06.2001. (list 7 spisa), Ugovor o ustupu prava od 11.06.2001. (list 8 spisa), Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01 od 2.04.2001. (list 9-11 spisa), Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora prema Ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01 od 3. travnja 2001. (list 13 spisa), Izjavu o prijeboju br. 1/2001. (list 27 spisa), račun br. 2/01 od 2. travnja 2001. (list 28 i 29 spisa), presliku građevinske knjige (list 43-52 spisa), saslušani su svjedoci Miljenko Grilec (list 15 spisa), Nikola Klarić (list 61 i 62 spisa), Ivan Čukelj (list 62 spisa) te tužitelj Dušan Radonić (list 68 spisa).

4. Temeljem tako provedenog dokaznog postupka, a cijeneći prema brižljivoj i savjesnoj ocjeni svaki dokaz zasebno i sve dokaze u njihovoj ukupnosti, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sukladno odredbi članka 8. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" broj 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07, 84/08, 123/08, 57/11, 148/11, 25/13, 89/14 i 70/19 - u daljnjem tekstu ZPP-a) sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev neosnovan

5. Predmet spora je tužbeni zahtjev tužitelja za utvrđenje postojanja valjanog pravnog temelja za stjecanje prava vlasništva temeljem Izjave o prijeboju (kompenzaciji) od 11. lipnja 2001. i Ugovora o ustupu prava od 11. lipnja 2001. zaključenog s sa društvom R.P.L.-GRAĐENJE d.o.o. na nekretnini upisanoj kod Općinskog suda u Sesvetama, k.o. Sesvetski Kraljevec, zk.ul. 7615, k.č.br. 520 u naravi Blage Zadre, Zgrada br 17/a, 17/b, 17/c, 17/d Blage Zadre, površine 1254 m<sup>2</sup>, Dvorište Blage Zadre površine 1870m<sup>2</sup>, ukupno površine 3124m<sup>2</sup>, a na kojem je suvlasničkom dijelu nekretnine uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to 35. Suvlasnički dio 80/10000 Etažno vlasništvo (E-35). Temeljem zapisnika broj Z-320/2005/7615 prenesen je upis – povezano s vlasništvom poslovnog prostora oznake PP-5, NKP=24,85 m<sup>2</sup>, a na kojoj je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan tuženik.

6. Uvidom u Izjavu o prijeboju (kompenzaciji) od 11. lipnja 2001. utvrđeno je kako u istoj tužitelj kao vjerovnik te trgovačko društvo R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. kao dužnik prebijaju međusobna dospjela potraživanja i to s osnova dužnikovih dospjelih obveza prema vjerovniku u iznosu od 114.264,00 DEM temeljem pozajmice od 2. travnja 2001. te vjerovnikovih dospjelih obveza prema dužniku u iznosu od 114.264,00 DEM temeljem pozajmice od 2. travnja 2001.

7. Uvidom u Ugovor o ustupu prava zaključen između društva R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. i tužitelja utvrđeno je kako u čl. 2. Ugovora Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. 2. travnja 2001. sklopilo Ugovor o kupoprodaji poslovnog prostora broj PP5-03/01 u objektu Trgovački centar Blago Zadro u Sesvetama, k.č.br. 190/23, k.o. Sesvete, broj poslovnog prostora PP05, položaj poslovnog prostora: prizemlje-sjeveroistok, vel. poslovnog prostora 24,84 m<sup>2</sup>. U čl. 3. Ugovora navedeno je kako R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. neopozivo i bezuvjetno s danom stupanja na snagu Ugovora prenosi na tužitelja sva prava i obveze s osnova odnosa upisanog u čl. 2. Ugovora o ustupu te ga ovlašćuje na poduzimanje svih pravnih radnji u cilju upisa prava vlasništva navedenog stana te izričito i bezuvjetno dozvoljava da se u zemljišnim knjigama i drugim javnim registrima stvarnih prava na nekretnini opisanoj u čl. 2. Ugovora uknjiži pravo vlasništva na ime tužitelja bez ikakve daljnje suglasnosti ili odobrenja.

8. Iz Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01, ovjerenog od strane javnog bilježnika Ignaca Vugera 2. travnja 2001. posl. br. OV-3266/2001 zaključenog između društva "Prigorka" d.d. kao prodavatelja, zastupanog po predsjedniku uprave Vladi Kolaku i društva R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. kao kupca zastupanog po direktoru, ovdje tužitelju Dušanu Radoniću, proizlazi kako u čl. 1. i čl. 2. Ugovora prodavatelj prodaje, a kupac kupuje poslovni prostor u objektu Trgovački centar "Blago Zadro" u Sesvetama, naselje "Blago Zadro", k.č.br. 190/23, k.o. Sesvetski Kraljevec, broj poslovnog prostora: PP05, položaj poslovnog prostora: prizemlje-sjeveroistok, vel. poslovnog prostora: 24,84 m<sup>2</sup>, u fazi Roh-bau, po sistemu viđeno-kupljeno. U čl. 4. Ugovora je navedeno kako jedinična cijena po m<sup>2</sup> prostora iz čl. 1 i čl. 2. Ugovora iznosi 4.600 DEM dok kupoprodajna cijena navedenog poslovnog prostora iznosi ukupno 114.264,00 DEM te je navedeno kako je kupac puni iznos kupoprodajne cijene platio u kompenzaciji svojim uslugama iz djelokruga svog poslovanja. U čl. 6. Ugovora je navedeno kako potpisom Ugovora prodavatelj dozvoljava kupcu bez traženja dodatnih suglasnosti i odobrenja da uknjiži svoje pravo vlasništva nad poslovnim prostorom kao zasebnim dijelom nekretnine. U čl. 7. Ugovora je navedeno kako se prodavatelj obvezuje da će poslovni prostor iz čl. 1. u svezi čl. 2. u trgovačkom centru predati u posjed odmah, a najkanije u roku od 15 dana od potpisivanja ugovora. u čl. 12. Ugovora je navedeno kako se kupac kao zakonski porezni obveznik obvezuje podmiriti porez na promet nekretnina.

9. Iz Zapisnika o primopredaji poslovnog prostora prema Ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01 zaključenog između društva PRIGORKA d.d. kao prodavatelja i društva R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. kao kupca proizlazi kako istim kupac potvrđuje da je prema Ugovoru o kupoprodaji br. PP5-03/01 preuzeo poslovni prostor br. PP5, prizemlje-sjeveroistok te u znak preuzimanja preuzeo dva ključa od ulaznih vrata te da kupac preuzimanjem navedenog poslovnog prostora izjavljuje te potpisuje da nema pritužbi glede kvalitete preuzetog poslovnog prostora.

10. Uvidom u Izjavu o prijeboju br. 1/2001 od 2. travnja 2001. proizlazi kako istom društvo Prigorka d.d. kao dužnik te društvo R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. kao vjerovnik prebijaju međusobna dospjela novčana potraživanja i to dužnikove dospjele obveze prema vjerovniku temeljem rn. 2/01 s dospjećem plaćanja 2. travnja 2001. u

iznosu od 1.046.781,31 kn te vjerovnikove dospjele obveze prema dužniku temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01 od 2. travnja 2001., protuvrijednost 114.264,00 DEM u iznosu od 448.723,87 kn. Navedeno je kako će neprebijeni iznos od 598.057,44 kn dužnik platiti odmah po ugovorenom roku.

11. Iz računa br. 2/01 s datumom dospijeca 2. travnja 2001. proizlazi kako je isti izdan od strane društva R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. društvu PRIGORKA d.d. za izvedene radove: postava keramike za objekt ST "Blago Zadro", u iznosu od 1.046.781,31 kn.

12. Uvidom u presliku građevinske knjige koja prileži spisu vidljivo je da radovi specificirani u računu odgovaraju radovima navedenim u građevinskoj knjizi.

13. Svjedok Miljenko Grilec je iskazao kako je radio u društvu Prigorka d.d. u stečaju na elektroposlovima te je Dušan Radonić preko svog društva R.P.L. građenje d.o.o. za Prigorku d.d. kao kooperant 1998./1999.g obavljao određene građevinske-kamenjarske poslove te da su ti radovi bili obavljani kvalitetno. Nije mu poznato da je bila određena kompenzacija između društva RPL građenje i Prigorka d.d. u stečaju ili kupoprodaja no općenito je bilo kompenzacija unutar društva Prigorka d.d. no da li i sa tim društvom, nije mu poznato jer nije radio u tom sektoru.

14. Svjedok Nikola Klarić je iskazao kako je radio kao šef gradilišta u društvu Prigorka d.d. od 1997. do 2001. te mu je poznato da je društvo R.P.L. građenje d.o.o. obavljalo keramičarske radove za društvo Prigorka d.d. u stečaju na lokaciji naselja Blage Zadre, trgovački centar u Sesvetama na bivšoj lokaciji Prigorke. Poznato mu je da je način plaćanja s tim društvom bio uglavnom kompenzacijski jer je on ovjeravao te situacije, izvedene radove kako bi se mogle izvršiti te kompenzacije. Poznato mu je da je tužitelj stekao poslovni prostor na osnovu tih ovjerenih računa za koje se provodila kompenzacija te mu je čak ostalo nešto novaca za prodaju cigle odn. materijala jer mu je to bio jedini način da dođe do gotovine. Taj poslovni prostor se nalazio u malom trgovačkom centru na jugoistočnom čošku površine cca oko 50 m<sup>2</sup>. Takav način plaćanja je bio dogovoren sa apsolutno svim kooperantima, oni su bili primorani pristati na takav način plaćanja pa tako i parketari, vodoinstalateri, krovopokrivači itd. Ne sjeća se kolika je bila vrijednost radova koje je izvelo društvo R.T.L. građenje d.o.o. zasigurno se ovjeravala količina i vrijednost izvedenih radova na privremenim situacijama, prilikom čega je društvo Prigorka čuvalo jedan ovjeren primjerak dok se drugi uručivao izvođaču pa je time i Dušan Radonić trebao dobiti svoj primjerak koliko mu je poznato.

15. Svjedok Ivan Čukelj je iskazao kako je u ime svoje firme Termo sistemi d.o.o. izvodio kao kooperant plino-instalaterske radove za društvo Prigorka d.d. 2000. Nije mu poznato da je društvo R.P.L. građenje d.o.o. izvodilo određene građevinske radove za Prigorku d.d. u stečaju. Dušan Radonić im je kao vlasnik lokala dolazio otključati lokal kako bi mogli izvoditi radove, koji se nalazio na istočnoj strani Malog centra (tržnica). Lokal površinski nije bio velik, imali su projekt po kojem su izvodili te radove. Ne zna na koji način je on stekao vlasništvo tog lokala. Dobili su kao izvođači nacрте svih lokala odn. poslovnih prostora na kojima su bili navedena imena vlasnika istih kako bi im se mogli obratiti za dobivanje ključa za ulazak u prostor i izvođenje radova. Svjedok predaje sudu zapisnik od Gradske plinare d.o.o. od 30.03.2001. potpisan po izvođaču Termo sistemi d.o.o. u kojem je navedeno kako je izvođač radova plinskog postrojenja Termo sistemi d.o.o. investitora Prigorka d.o.o /trgovačko poslovni centar Blago Zadro, Tekijska ulica bb, kako je mjereni i nemjereni plin izveden između ostalog i za PP 5 vlasnika Dušana Radonića. Naveo je kako mu Prigorka d.d. izvedene radove nije platila te su se naplatili na način da su uzeli u vlasništvo lokal u "Malom" trgovačkom centru.

16. Tužitelj Dušan Radonić je iskazao kako je nekretninu koja je predmet postupka dobio u kompenzaciju od društva Prigorka d.d. obzirom na to da je za to društvo izvodio keramičarsko-kamenarske radove u razdoblju od tri do četiri godine koji su plaćani isključivo više-manje kompenzacijama te da je ušao u posjed nekretnine koja je predmet ovog postupka. Naveo je kako je bio direktor društva RPL Građenje d.o.o. te je posuđivao društvu svoje novce odn. davao pozajmice kako bi se mogla izvršiti plaćanja ljudima koji su radili za firmu. Privremene situacije su se izdavale prilikom obavljanja radova te je sve što je imao od tih privremenih situacija predao, no da je praksa bila da bi se nakupilo više tih situacija pa bi se podnijelo na naplatu.

17. Tužiteljeva tražbina se temelji na Izjavi o prijeboju (kompenzaciji) od 11. lipnja 2001. te Ugovoru o prijenosu prava- cesiji od 2. travnja 2001. koji je tužitelj sklopio s društvom RPL Građenje d.o.o. kojem je bio direktor koji zastupa društvo pojedinačno i samostalno i to na način da je društvo R.P.L. Građenje d.o.o. sva prava i obveze s osnova Ugovora o kupoprodaji zaključenog s društvom Prigorka d.d. prenijelo na tužitelja osobno, a s osnove zatvaranja potraživanja koja tužitelj ima prema društvu R.P.L. Građenje d.o.o. temeljem pozajmica učinjenih društvu.

18. Tuženik je u postupku osporio aktivnu legitimaciju tužitelja te valjanost Ugovora o cesiji ističući kako je isti protivan odredbama čl. 41. u vezi s čl. 49. ZTD-a.

19. Uvidom u povijesni izvadak iz sudskog registra Trgovačkog suda u Zagrebu za društvo R.P.L. Građenje d.o.o. utvrđeno je kako je tužitelj bio jedini član društva te osoba ovlaštena za zastupanje društva, direktor koji društvo zastupa samostalno i pojedinačno.

20. Društvo R.P.L. Građenje d.o.o. je brisano iz sudskog registra temeljem rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Tt-12/1070-66 od 13. rujna 2012.

21. Odredbom čl. 41. st. 3. i čl. 49. Zakona o trgovačkim društvima („Narodne novine“, broj 111/93, 34/99, 121/99, 52/00, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 111/12, 125/11, 68/13 - u daljnjem tekstu: ZTD) je propisano da prokurist ne može bez posebne ovlasti trgovačkoga društva 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. Odredba o zabrani sklapanja ugovora sa samim sobom bez posebne ovlasti primjenjuje i na osobe koje zastupaju trgovačko društvo (odredba čl. 41. st. 3. u vezi odredbe čl. 49. ZTD).

22. Međutim, ističe se kako za zaključenje pravnog posla između jedinog člana i jedinog osnivača trgovačkog društva, s jedne strane, te istog tog trgovačkog društva s druge strane, nije potrebno posebno odobrenje od toga društva. Naime, premda su odredbama čl. 41. st. 1. i 3. ZTD-a te čl. 49. ZTD-a članovi uprave ograničeni u svojoj ovlasti za zastupanje u tome što bez posebne ovlasti društva ne mogu djelovati tako da ga zastupaju i da istodobno nastupaju kao druga ugovorna strana te sklapaju ugovor s društvom u svoje ime i za svoj račun, u svoje ime a za račun drugih osoba, ili u ime i za račun drugih osoba, u situaciji kada je u trenutku sklapanja ugovora tužitelj bio jedini direktor i jedini osnivač trgovačkog društva stranke ugovora, dakle, kada je jedna te ista osoba u trenutku zasnivanja založnog prava bila jedina osoba ovlaštena za zastupanje i ujedno jedini član društva to bi značilo da ta osoba mora sama sebi dati takvo ovlaštenje, a s obzirom na to da se radi o istoj osobi, sigurno je da ta osoba ne bi sama sebi odbila dati ovlaštenje tako da u ovom slučaju nije bilo potrebno da takva osoba za sklapanje ugovora ima posebno ovlaštenje društva. ( VSRH Rev-3115/2016-2 od 8. srpnja 2020.)

23. Slijedom navedenog, kako za zaključenje pravnog posla između jedinog člana i jedinog osnivača trgovačkog društva, s jedne strane, te istog tog trgovačkog društva s druge strane, nije potrebno posebno odobrenje od toga društva, predmetni Ugovor nije protivan prinudnim propisima, odnosno naprijed navedenim odredbama ZTD-a pa da bi isti bio u smislu odredbe čl. 322. st. 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“, broj 35/05, 41/08, 125/11 i 78/15) bio ništetan.

24. Sud je na temelju provedenog dokaznog postupka utvrdio kako su se društvo R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. kao izvođač te društvo PRIGORKA d.d. kao naručitelj nalazili u poslovnom odnosu temeljem ugovora o građenju uređenog odredbama čl. 620 ZOO-a temeljem kojeg je društvo R.P.L. GRAĐENJE d.o.o., čiji je tužitelj bio direktor, vršilo kermičarske i druge radove na nekretnini u vlasništvu društva ST "Blago Zadro", a da je praksa između ugovornih strana bila da se plaćanje naknade za izvedene radove vrši putem kompenzacija između društava. Da je tome tako proizlazi i iz iskaza svjedoka Nikole Klarića koji je iskazao kako je radio kao šef gradilišta u društvu Prigorka d.d. od 1997. do 2001. te mu je poznato da je društvo RPL GRAĐENJE d.o.o. obavljalo keramičarske radove za društvo Prigorka d.d. u stečaju na lokaciji naselja Blage Zadre u Sesvetama te da je način plaćanja s tim društvom bio uglavnom kompenzacijski jer je on ovjeravao te situacije, izvedene radove kako bi se mogle izvršiti te kompenzacije. Poznato mu je da je tužitelj stekao poslovni prostor na osnovu tih ovjerenih računa za koje se provodila kompenzacija te mu je čak ostalo nešto novaca za prodaju cigle odn. materijala jer mu je to bio jedini način da dođe do gotovine. Tako je i svjedok Ivan Čukelj u svom iskazu naveo kako je kao izvođač za društvo PRIGORKA d.d. u ime svoje firme Termo sistemi d.o.o. izvodio plino-instalaterske radove za društvo Prigorka d.d. 2000. te da mu se za izvedene radove naknada nije plaćala naknada u novcu već da su uzeli u vlasništvo lokal u trgovačkom centru. Da je tužitelj vršio građevinske radove za prednika tuženika proizlazi i iz iskaza svjedoka Miljenka Grileca koji je iskazao kako je radio u društvu Prigorka d.d. u stečaju na elektroposlovima te da tužitelj preko svoga društva obavljao građevinske poslove za isto društvo kao kooperant 1998./1999.g koji su bili obavljani kvalitetno.

25. Iskaze svjedoka Nikole Klarića, Ivana Čukelja te Miljenka Grileca sud je ocjenio vjerodostojnima, u bitnom suglasnima te sukladnima ispravama u spisu. Iz istih razloga sud u cijelosti poklonio vjeru iskazu tužitelja u dijelu u kojem je isti iskazao kako je njegovo društvo nekretninu koja je predmet postupka dobio u kompenzaciju od društva Prigorka d.d. za izvedene radove.

26. Iz Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01, ovjerenog od strane javnog bilježnika Ignaca Vugera 2. travnja 2001. posl. br. OV-3266/2001 zaključenog između društva "Prigorka" d.d. kao prodavatelja, zastupanog po predsjedniku uprave Vladi Kolaku i društva R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. kao kupca zastupanog po direktoru Dušanu Radoniću proizlazi kako u čl. 4. Ugovora je navedeno kako jedinična cijena po m<sup>2</sup> prostora iz čl. 1 i čl. 2. Ugovora iznosi 4.600 DEM dok kupoprodajna cijena navedenog poslovnog prostora iznosi ukupno 114.264,00 DEM te je navedeno kako je kupac puni iznos kupoprodajne cijene platio u kompenzaciji svojim uslugama iz djelokruga svog poslovanja. U čl. 6. Ugovora je navedeno kako potpisom Ugovora prodavatelj dozvoljava kupcu bez traženja dodatnih suglasnosti i odobrenja da uknjiži svoje pravo vlasništva nad poslovnim prostorom kao zasebnim dijelom nekretnine. U čl. 7. Ugovora je navedeno kako se prodavatelj obvezuje da će poslovni prostor iz čl. 1. u svezi čl. 2. u trgovačkom centru predati u posjed odmah, a najkasnije u roku od 15 dana od potpisivanja ugovora.

27. Prema odredbi čl. 195. ZOO-a dužnik može prebiti tražbinu s protutražbinom vjerovnika, ako obje tražbine glase na novac ili druge zamjenjive

stvari istog roda i iste kakvoće i ako su obje dospjele, s tim što prema odredbi čl. 196. ZOO-a prijeboj ne nastaje čim se ispune pretpostavke za to, nego tek izjavom o prijeboju.

28. Uvidom u Izjavu o prijeboju br. 1/2001 od 2. travnja 2001. proizlazi kako istom društvu Prigorka d.d. kao dužnik te društvo R.P.L. Građenje d.o.o. kao vjerovnik prebijaju međusobna dospjela novčana potraživanja i to dužnikove dospjele obveze prema vjerovniku temeljem rn. 2/01 s dospijećem plaćanja 2. travnja 2001. u iznosu od 1.046.781,31 kn te vjerovnikove dospjele obveze prema dužniku temeljem Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01 od 2. travnja 2001., protuvrijednost 114.264,00 DEM u iznosu od 448.723,87 kn. Navedeno je kako će neprebijeni iznos od 598.057,44 kn dužnik platiti odmah po ugovorenom roku. Slijedom navedenog utvrđeno je kako je prijeboj između stranaka nastao temeljem Izjave o prijeboju kojom su stranke izvršile prijeboj svojih međusobnih i dospjelih potraživanja u iznosu od 114.264,00 DEM /448.723,87 kn, a koji iznos u cijelosti odgovara kupoprodajnoj cijeni iz čl. 4. Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01.

29. Polazeći od toga da su se ugovorne strane u samom ugovoru o kupoprodaji usuglasile da je cijena sporne nekretnine isplaćena kompenzacijom između društava, odnosno da je kompenzacija sastavni dio ugovora te je u vrijeme sklapanja ugovora već bila sastavljena isprava o kompenzaciji koju ispravu su obje stranke smatrale valjanim i obvezujućim dokumentom, a što su potvrdile žigom društva i potpisima osoba ovlaštenih za zastupanje društva to je utvrđeno kako je ugovor od strane kupca u cijelosti ispunjen. Naime, uvidom u povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo pravnog prednika tuženika utvrđeno da je ugovor o kupoprodaji kao i izjavu o kompenzaciji zaključio i potpisao za pravnog prednika tuženika u svojstvu predsjednika uprave društva, Vlado Kolak koji je u vrijeme sklapanja navedenog ugovora, bio upisan u sudski registar kao član uprave društva, odnosno kao direktor društva.

30. Dakle, utvrđenim proizlazi kako je između stranaka ugovoreno da kupovna cijena stana bude ispunjena kompenzacijom, dakle da obveza kupca bude ispunjena bez uporabe novca. Naime, ako je pobuda kupca da pristupi kupnji nekretnine bila upravo u tome da svoju obvezu ispuni kompenzacijom (npr. jer ima tražbinu prema prodavatelju koju će kompenzacijom naplatiti), što je razlogom takve stipulacije u ugovoru o prodaji stana, obveze se ispunjavaju u svemu kako one glase, odnosno ispunjenje se sastoji u izvršenju onog što čini sadržaj obveze te niti ga dužnik može ispuniti nečim drugim, niti vjerovnik može zahtijevati nešto drugo (čl. 166. st. 1. ZOO/05).

31. Činjenica da je prodavatelj temeljem navedenog kupoprodajnog ugovora predao spornu nekretninu društvu R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. u posjed proizlazi iz Zapisnika o primopredaji poslovnog prostora prema Ugovoru o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01 u kojem je društvo R.P.L. Građenje d.o.o. potvrdio da je prema Ugovoru o kupoprodaji br. PP5-03/01 preuzelo poslovni prostor br. PP5, prizemlje-sjeveroistok te u znak preuzimanja preuzeo dva ključa od ulaznih vrata te da preuzimanjem navedenog poslovnog prostora izjavljuje te potpisuje da nema pritužbi glede kvalitete preuzetog poslovnog prostora. Premda je u Zapisniku o primopredaji poslovnog prostora naveden drugačiji matični broj (MB) od onoga koji je za društvo naveden u izvadku iz sudskog registra, kako to navodi tuženik, zapisnik je u ime i za račun društva R.P.L.GRAĐENJE d.o.o. potpisan od strane direktora društva koji je ovlašten za zastupanje. Tužitelj Dušan Radonić je ujedno iskazao kako je ušao u posjed nekretnine koja je predmet ovog postupka



32. Dakle, kako utvrđenim proizlazi kako je od strane kupca društva R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. prema Ugovoru o kupoprodaji u cijelosti isplaćena kupoprodajna cijena te je isti u cijelosti ispunio obvezu iz ugovora i kupcu je taj prostor kao dokaz ispunjenja obveze od strane predavatelja predan u posjed, dok je istovremeno u čl. 6. Ugovora navedeno kako potpisom Ugovora prodavatelj dozvoljava kupcu bez traženja dodatnih suglasnosti i odobrenja da uknjiži svoje pravo vlasništva nad poslovnim prostorom kao zasebnim dijelom nekretnine, društvo R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. je u odnosu na spornu nekretninu temeljem Ugovora o kupoprodaji steklo valjanu osnovu (titulus) za stjecanje prava vlasništva sporne nekretnine.

33. Odredbom čl. 119. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 - dalje: ZVDSP), propisano je da se vlasništvo nekretnine pravnim poslom stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije. Člankom 120. st. 1. ZVDSP određeno je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne drugim upisom u zemljišnu knjigu.

34. Između društva R.P.L. GRAĐENJE te tužitelja je temeljem Izjave o prijeboju (kompenzaciji) od 11. lipnja 2001. izvršen prijeboj međusobnih i dospjelih potraživanja u iznosu od 114.264,00 DEM. Uvidom u Ugovor o ustupu prava zaključen između društva R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. i tužitelja utvrđeno je kako u čl. 2. Ugovora Ugovorne strane suglasno utvrđuju kako je R.P.L. GRAĐENJE d.o.o. istim prenijelo na tužitelja sva prava i obveze s osnova odnosa iz Ugovora o kupoprodaji poslovnog prostora br. PP5-03/01, ovjerenog od strane javnog bilježnika Ignaca Vugera 2. travnja 2001. posl. br. OV-3266/2001, a za koji je utvrđeno kako predstavlja valjanu osnovu za stjecanje prava vlasništva sporne nekretnine na strani navedenog društva te ovlašćuje tužitelja na poduzimanje svih pravnih radnji u cilju upisa prava vlasništva navedenog stana te izričito i bezuvjetno dozvoljava da se u zemljišnim knjigama i drugim javnim registrima stvarnih prava na nekretnini opisanoj u čl. 2. Ugovora uknjiži pravo vlasništva na ime tužitelja bez ikakve daljnje suglasnosti ili odobrenja.

35. Odredbom čl. 80 ZOO-a propisano je kako vjerovnik može ugovorom sklopljenim s trećim prenijeti na ovoga svoju tražbinu, osim one čiji je prijenos zabranjen zakonom ili koja je strogo osobne naravi, ili koja se po svojoj naravi protivi prenošenju na drugoga. Cesionar, da bi uspio u sporu protiv cesusa, mora dokazati da je cedent bio vjerovnik prenesenog potraživanja (to jest da je cedent ispunio svoju obvezu proizašlu iz obvezatnog odnosa s cesusom) koje je ugovorom o cesiji prenio na cesionara, a što je u konkretnom postupku utvrđeno. Promjenom subjekata u obveznopravnom odnosu na vjerovničkoj ili dužničkoj strani ne mijenja se identitet tog odnosa jer on ostaje kakav je bio prije promjene.

36. Odredbom čl. 119. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine", br. 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14 - dalje: ZVDSP), propisano je da se vlasništvo nekretnine pravnim poslom stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije. Člankom 120. st. 1. ZVDSP određeno je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne drugim upisom u zemljišnu knjigu.

37. To slijedi da postoji valjana pravna osnova koja čini osnovanim zahtjev tužitelja jer je ugovorima dokazao neprekinuti niz stjecanja vlasništva. Tek upisom tužitelj će steći pravo vlasništva jer se sukladno odredbi [čl. 115. st. 1. ZV](#) (na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom) i [čl. 119. st. 1. ZV](#) (vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije) vlasništvo nekretnine na temelju pravnog posla.

38. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi čl. 154 st. 1. ZPP te s obzirom na to da je tuženik u cijelosti izgubio parnicu dužan je tužitelju naknaditi troškove postupka koji su bili potrebni za vođenje parnice. S obzirom na to da je tuženik u odgovoru na tužbu prigovorio naznačenoj vrijednosti predmeta spora u tužbi kao suviše nisko određenom, prema odredbi čl. 40. st. 2. ZPP kad se tužbeni zahtjev ne odnosi na novčanu svotu, mjerodavna je vrijednost predmeta spora koju je tužitelj u tužbi naznačio, a prema stavku 3. istog članka, ako je tužitelj vrijednost predmeta spora očito suviše visoko ili suviše nisko naznačio, tako da se postavlja pitanje stvarne nadležnosti, sastava suda, vrste postupka, prava na izjavljivanje revizije, ovlaštenja na zastupanje ili prava na naknadu troškova postupka, sud će po službenoj dužnosti ili na prigovor tuženika najkasnije na pripremnom ročištu u raspravljanju o glavnoj stvari, brzo i na prikladan način provjeriti točnost naznačene vrijednosti, te rješenjem protiv kojeg nije dopuštena posebna žalba, odrediti vrijednost predmeta spora. Slijedom navedenog, sud je s obzirom na predmet spora, utvrđenje prava vlasništva istu odredio u iznosu kako je ista naznačena u tužbi i odlučio kao u rješenju. Tako je tužitelju dosuđena naknada troškova sastava tužbe te podneska od 7. svibnja 2021. u iznosu od po 200,00 Eur (Tbr. 8/1 Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika – Narodne novine, broj 142/12, 103/14, 118/14, 107/15, 80/22 dalje: Tarifa) te zastupanja na ročištima 20. rujna 2021., 19. listopada 2023. i 22. veljače 2024. u iznosu od po 200,00 Eur za svako ročište (Tbr. 9. t. 1. Tarife), za pristup na ročište koje je odgođeno prije početka raspravljanja 14. lipnja 2021. iznos od 100,00 Eur (Tbr 9. t. 5. Tarife), u ukupnom iznosu od, 1.100,00 Eur, a na koji iznos teku kamate od dana donošenja rješenja, u skladu s odredbom čl. 30. st. 2. OZ. Tužitelju nije priznat kao osnovan zatražen trošak sastava podnesaka od 27. veljače 2020., 15. rujna 2020., 4. listopada 2021. obzirom da istima dostavlja dokaz o uplati sudske pristojbe te adrese svjedoka koje je trebalo navesti u tužbi te stoga isti u smislu odredbe čl. 155. ZPP-a ne predstavljaju trošak za koji bi imao pravo naknadu. Na utvrđen iznos troška valjalo je priznati i trošak sudske pristojbe na tužbu i presudu u iznosu od po 73,00 Eur.

U Sesvetama 28. ožujka 2024.

Sudac:  
Iva Raos

**POUKA O PRAVNOM LIJEKU:**

Protiv ovoga rješenja nezadovoljna stranka može izjaviti žalbu u roku od 15 dana od dana dostave prijepisa ovoga rješenja. Žalba se podnosi u 4 primjerka putem ovoga suda, a o njoj odlučuje nadležni županijski sud.

**DNA:**

1. tužitelju po pun
2. tuženiku po pun

Broj zapisa: **9-30865-a4c14**

Kontrolni broj: **0d941-b5089-bfff7**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=Iva Raos, O=OPĆINSKI SUD U SESVETAMA, 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, **Općinski sud u Sesvetama** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.