



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Splitu
21000 Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 10 P-347/2021-10

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Splitu po sucu Ivani Madunić u pravnoj stvari tužitelja VLADIMIR ABAZA, Prapatnica, Abaze 4, OIB: 30029377758, kojeg zastupa punomoćnik Ana Mahmutović, odvjetnica iz Trogira, protiv tuženika JANASO d.o.o. u stečaju, Split, Sukoišanska 43, OIB: 33821575818, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Natalija Mladineo, a ova po punomoćniku Vjekoslavu Mladineo, odvjetniku iz Splita, radi trpljenja upisa (v.p.s. 250.000,00 kn), nakon glavne i javne rasprave zaključene dana 11. ožujka 2022. uz sudjelovanje punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, objavljene dana 28. travnja 2022.

presudio je

I Ovlašćuje se tužitelj da temeljem ove presude u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Trogiru zatraži i postigne upis prava vlasništva na 1710/12438 dijela čes. zem. 432/6 K.O. Trogir, samostalnoj uporabnoj cjelini 5, na svoje ime i u svoju korist i uz istodobno brisanje tog prava sa imena upisanog vlasnika Janaso d.o.o., a čiji pravni slijednik je upravo tuženik Janaso d.o.o. u stečaju, OIB: 33821575818, Split, Sukoišanska 43, dužan trpjeti.

II Svaka stranka snosi svoje troškove parničnog postupka.

Obrazloženje

1. Kod Općinskog suda u Trogiru u je dana 2. prosinca 2014. zaprimljena tužba uvodno označenog tužitelja protiv uvodno označenog tuženika, radi utvrđenja.

2. U tužbi tužitelj navodi kako je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Trogiru kao etažni vlasnik za 1710/12438 dijela čest. zem. 432/6 k.o. Trogir u naravi samostalna uporabna cjelina-broj 5 stambeni prostor na drugom katu upisan Janaso d.o.o. Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu pod poslovnim brojem St-97/11 od 24. listopada 2011. nad trgovačkim društvom Janaso d.o.o. da je otvoren stečajni postupak. Između tužitelja i prednika tuženika trgovačkog društva Janaso d.o.o. dana

2. lipnja 2011. da je zaključen kupoprodajni ugovor, a predmetom kupoprodaje da je upravo 1710/12438 dijela čes.zem. 432/6 K.O. Trogir, a na kojem dijelu je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela stambenog prostora na drugom katu označen modrom bojom kao samostalna uporabna cjelina-broj 5 stambeni prostor na drugom katu koji se sastoji od hodnika pov. 3,89 m², predsoblja pov. 5,14 m², kupaonice pov. 5,43 m², kuhinje 5,28 m², dnevnog boravka i blagavaonice pov. 24,15 m², spavaće sobe 1 površine 12,58 m² i spavaće sobe 2 površine 7,85 m², ukupne korisne površine 64,33 m², protegnuto na lođu površine 5,10 m² i spremu br. 3 površine 2,86 m² kao pripatke. U trenutku zaključivanja kupoprodajnog ugovora prodavatelja trgovačko društvo Janaso d.o.o. da je zastupao direktor društva i zakonski zastupnik Ante Štambuk.

3. Kupoprodajni ugovor od 2. lipnja 2011. da je potpisan od strane tada ovlaštene osobe prodavatelja i ovjeren pečatom prodavatelja, a potpis prodavatelja da nikada nije ovjeren od strane javnog bilježnika. Prodavatelj da je ujedno kupcu izdao i Izjavu o namirenju kupoprodajne cijene, a kojom potvrđuje da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena, te ovlašćuje kupca da temeljem navedenog bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja prodavatelja zatraži i postigne uknjižbu prava vlasništva na svoje ime, a ni na toj Izjavi o namirenju da nije ovjeren potpis prodavatelja od strane javnog bilježnika. Kupac da je u više navrata tražio od prodavatelja da mu se dostavi kupoprodajni ugovor i Izjava o namirenju duga ovjerene od strane javnog bilježnika, a sve radi upisa prava vlasništva u zemljišne knjige, a to prodavatelj da je izbjegavao. Kako je u međuvremenu otvoren stečaj nad prodavateljem ovlaštena osoba prodavatelja u momentu kupoprodaje direktor Ante Štambuk da više nije imao ovlasti potpisa kao ni ovlasti ovjere potpisa na kupoprodajnom ugovoru, a kupac sada tužitelj da nije imao ispravu podobnu za upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Momentom potpisa kupoprodajnog ugovora prodavatelj kupca da je uveo u posjed kupljene nekretnine, tako da kupac-sada tužitelj nesmetano koristi kupljeni stan te ga u posjedovanju istog nitko ne ometa. Kako tužitelj nema podobnu ispravu za upis prava vlasništva kupljene nekretnine na svoje ime to predlaže sudu donijeti presudu sadržaja pobliže specificiranog u izreci ove presude.

4. Kod Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Trogiru je dana 7. siječnja 2016. zaprimljen odgovor na tužbu tužitelja u kojoj isti u pogledu isprava priloženih uz tužbu navodi kako je stečajna upraviteljica tuženika iste prvi put vidjela kada su joj dostavljene uz tužbu, iste da se ne nalaze u poslovnoj dokumentaciji koja je stečajnoj upraviteljici tuženika predana prilikom otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, te da predmetna kupoprodaja i namirenje ne proizlaze iz poslovnih knjiga tuženika kao i da raniji ZZ tuženika nije obavijestio stečajnu upraviteljicu prilikom otvaranja stečajnog postupka o postojanju iste dokumentacije, a niti kasnije, pa da navedene isprave nisu istinite, ni vjerodostojne, ni pravno valjane. U odnosu na tužbeni zahtjevom traženo utvrđenje prava vlasništva tuženik ističe da tužitelj i tuženik nikada nisu bili sklopili ugovor kojim bi tuženik prodao tužitelju stan na drugom katu zgrade sagrađene na č. zem. 432/6 k.o. Trogir, već da su tužitelj i tuženik bili sklopili predugovor o kupoprodaji stana od 25. rujna 2007. u pogledu stana na prvom katu zgrade sagrađene na č. zem. 432/4 k.o. Trogir, no navedeni predugovor da je raskinut prije otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom. U svezi navedenog tužitelj da je u stečajnom postupku nad tuženikom bio podnio nepravodobnu prijavu tražbina od 12. travnja 2012. koja da je odbačena rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-97/11 od 18. veljače 2013., a uz koju prijavu tražbina tužitelj da je bio

priložio navedeni predugovor o kupoprodaji stana od 29. rujna 2007., Izjavu Janaso od 21. rujna 2009., te prijedlog za ovrhu od 10. kolovoza 2011., koje isprave po svom sadržaju da proturječe tvrdnjama tužitelja iznesenih u tužbi u ovom postupku. Navodi kako iz dokumentacije s kojom stečajna upraviteljica raspolaže ne proizlazi da bi stan, tj. nekretnina koji su predmet ovog postupka bili prodani tužitelju, već proizlazi da bi predmetni stan bio prodan kupcu Lee Margaret Thomas kojoj da je tuženik dana 2. lipnja 2011. bio ispostavio račun broj 17/11 od 2. lipnja 2011. upravo za predmetni stan. Nadalje navodi da čak i u slučaju kada bi kupoprodajni ugovor u pogledu stana koji je predmet tužbe i bio sklopljen prije otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, s obzirom da tužitelj od tuženika do otvaranja stečajnog postupka nije dobio valjanu tabularnu ispravu prikladnu za uknjižbu prava vlasništva na ime tužitelja, to tužitelj ni u kojem slučaju da nije mogao steći stvarnopravni izlučni zahtjev prema tuženiku, već eventualno samo obveznopravni zahtjev, no u tom slučaju da je obvezno pravnu tražbinu s tim u vezi trebao pravodobno prijaviti u stečajnom postupku nad tuženikom što nije učinio, radi čega tužitelj da ne može imati nikakve zahtjeve ni stvarnopravne ni obveznopravne prema tuženiku, odnosno njegovoj stečajnoj masi.

5. Tijekom parničnog postupka tužitelj je ustrajao u tužbi i tužbenom zahtjevu, dok tuženik osporava vjerodostojnost ugovora o kupoprodaji od 2. lipnja 2011. i navodnu izjavu o namirenju bez datuma, ističe kako su te isprave sačinjene nakon otvaranja stečajnog postupka u vrijeme kada Ante Štambuk nije imao ovlaštenja potpisivati bilo kakve isprave u ime društva Janaso d.o.o., iste da su neistinite i da ne mogu služiti kao dokaz u ovom postupku.

6. Tužitelj je u podnesku od 21. studenog 2016. precizirao tužbeni zahtjev na način pobliže specificiran u istome. Tuženik je u odnosu na tako uređeni tužbeni zahtjev tužitelja istakao kako se opreza radi zbog toga što mu je isti neposredno uručen na ročištu od 22. studenog 2016. protiv preinaci tužbe.

7. Presudom ovog suda poslovni broj 10 P-199/16-23 odbijen je kao neosnovan uređeni tužbeni zahtjev tužitelja sadržan u podnesu od 21. studenog 2016., a koji glasi na način kako je to specificirano u točki I. izreke presude, te je naloženo tužitelju da naknadi tuženiku troškove parničnog postupka (točka II. izreke).

8. Protiv naprijed citirane presude tuženik je izjavio pravodobnu žalbu, te je presudom VTS RH poslovni broj 89 PŽ-4779/2019-5 od 3. svibnja 2021. odbijena žalba tužitelja Vladimira Abaze kao neosnovana i potvrđena presuda Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj P-199/2016-23 od 8. lipnja 2019. u dijelu točke I. izreke kojom je odbijen tužbeni zahtjev za utvrđivanjem prava vlasništva. Rješenjem od istog nadnevk a i poslovnog broja ukinuta je presuda Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj P-199/2016-23 od 18. lipnja 2019. u dijelu točke I. izreke kojom je odbijen tužbeni zahtjev za dozvolu i trpljenje upisa prava vlasništva, te u dijelu točke II. izreke kojom je tuženiku dosuđen parnični trošak u iznosu od 19.312,00 kn sa zakonskom zateznom kamatom i predmet je vraćen ovom sudu na ponovno suđenje (točka I. izreke rješenja). Točkom II. izreke rješenja ostavljeno je da se o troškovima žalbenog postupka odluči u konačnoj odluci.

9. U ponovljenom postupku predmet se vodio pod poslovnim brojem P-347/2021.

10. U ponovljenom postupku tužitelj je ustrajao u tužbi i tužbenom zahtjevu. Tuženik je u ponovljenom postupku, a u podnesku zaprimljenom kod suda 21. rujna 2021. dao svoju ocjenu dokaza koje priliježu spisu (list 132-135 spisa), uz obrazloženje kako iz upravo tih činjenica proizlazi da je isprava "kupoprodajni ugovor" od 2. lipnja 2011. u kojoj se tužitelj Vladimir Abaza navodi kao kupac stana koji je predmet postupka, nastala nakon 24. listopada 2011., tj. nakon otvaranja stečajnog postupka nad Janaso d.o.o., da je ista antidatirana i neistinita, te da nije potpisana od osobe koja bi bila ovlaštena za zastupanje tuženika u trenutku potpisivanja. Isto tako iz navedenih činjenica da je za zaključiti kako je antidatirana isprava "izjava o namirenju kupoprodajne cijene" u kojoj se potvrđuje da je tužitelj Vladimir Abaza u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu za stan koji je predmet ovog postupka, nastala nakon 24. listopada 2011. tj. nakon otvaranja stečajnog postupka nad Janaso d.o.o., da je ista po svom sadržaju neistinita, te da nije potpisana od osobe koja bi bila ovlaštena za zastupanje tuženika u trenutku potpisivanja, te da tužitelj Vladimir Abaza nije sklopio kupoprodajni ugovor sa Janaso d.o.o. za stan koji je predmet ovog postupka i da nije podmirio kupoprodajnu cijenu za stan koji je predmet ovog postupka. U podnesku zaprimljenom kod ovog suda 28. rujna 2021., a osvrćući se na već dati iskaz svjedoka Ante Štambuka, ranijeg direktora tuženika, tuženik ističe kako iz priloženih zemljišno knjižnih isprava (list 142-181 spisa) proizlazi da je Ante Štambuk osobno u nazočnosti javnog bilježnika potpisivao ili priznavao potpis na ispravama u vezi prodaje stanova u ime Janaso d.o.o. u razdoblju od 25. ožujka 2010. do 30. kolovoza 2011., odnosno da se ovjera nije radila ni trebala raditi temeljem deponiranog potpisa. Navedene dokaz tuženik da nije mogao ranije dostaviti sudu iz razloga što je svjedok Ante Štambuk tek nakon zaključenja prethodnog postupka dao svoj iskaz u kojem je naveo kako je u svezi s ovjerom potpisa na predmetnom Ugovoru i izjavi on imao deponirani potpis kod javnog bilježnika Ilije Šarića te da je g. Abaza trebao kod tog bilježnika ishoditi ovjere predmetnih isprava. Iz istih da proizlazi da su sastavljene vrlo stručno i detaljno, dakle od pravника a ne računovodstva s točnim naznakama iznosa prethodnih djelomičnih plaćanja kupoprodajnih cijena kao i preostalih iznosa koje treba platiti nakon sklapanja kupoprodajnih ugovora. Iz priloženih zemljišno knjižnih isprava u vezi prodaje stanova da proizlazi kako su kupoprodajni ugovori sklapani i na njima potpisi ovjeravani i prije isplate ukupne kupoprodajne cijene.

11. Tužitelj je ustrajao u tužbi i tužbenom zahtjevu ističući da tuženik ničim nije dokazao tijekom postupka da tužitelj nije isplatio kupoprodajnu cijenu stana u cijelosti, dok je tuženik ustrajao u istaknutim prigovorima i osporavanju iskaza svjedoka Ante Štambuka ističući da isti svjedok nije imao osnove zaključiti da je tužitelj platio kupoprodajnu cijenu za predmetni stan.

12. U dokaznom postupku sud je pregledao isprave koje se nalaze u spisu, izveo dokaz saslušanjem stečajne upraviteljice tuženika Natalije Mladineo i svjedoka Ante Štambuka, pa je na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno odučio kao u izreci iz slijedećih razloga:

13. Predmet spora u ovom ponovljenom postupku je tužbeni zahtjev tužitelja kojim se traži trpljenje upisa prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

14. Prema činjeničnim tvrdnjama tužbe u konkretnom slučaju radi se o pretpostavljenom vlasništvu izlučnog vjerovnika.

15. Iz dokumentacije priložene spisu proizlazi slijedeće:

-da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-97/11 od dana 24. listopada 2011. otvoren stečajni postupak nad ovdje tuženikom;
- da je u tom stečajnom postupku ovdje tužitelj podnio prijavu tražbine uz koju je priložen prijedlog za ovrhu na nekretnini ovršenika, predugovor o kupoprodaji stana od 25. rujna 2017. (list 37-49 spisa), a koja je odbačena kao nepravovremena rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj 14 St-97/11 od 18. veljače 2013. (list 50-53 spisa);
-da iz e-izvatka iz zemljišnih knjiga Općinskog suda u Trogiru zemljišno knjižni odjel Trogir, stanje na dan 1. prosinca 2014. i na dan 31. prosinca 2015., broj uloška 6407, za katastarsku česticu broj 432/6, proizlazi da je u vlastovnici redni broj 5. etaža na 1710/1238 dijela čest. zem. k.o. Trogir uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela stambenog prostora na drugom katu kao samostalna uporabna cjelina 5. stambenog prostora na drugom katu sadržaja i kvadrature koja je navedena u izreci ove presude, upisan kao vlasnik Janaso d.o.o. Split.

16. Među strankama nije sporno da su raniji direktor tuženika u ime tuženika kao prodavatelja i tužitelj kao kupac potpisali kupoprodajni Ugovor od 2. lipnja 2011. (str. 7. i 8. spisa), te da je raniji direktor tuženika u ime tuženika potpisao izjavu o namirenju kupoprodajne cijene (str. 9. spisa), a koji Ugovor i izjava nikada nisu ovjereni od strane javnog bilježnika.

17. Među strankama je sporno je li tužitelj u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu i jesu li kupoprodajni Ugovor od 2. lipnja 2011. i izjava o namirenju kupoprodajne cijene fiktivni ili antidatirani.

18. Na okolnosti jesu li stranke potpisale, tj. sklopile kupoprodajni Ugovor čiji je predmet predmetni stan, te da li je tužitelj tuženiku platio kupoprodajnu cijenu sud je izveo dokaz saslušanjem stečajne upraviteljice tuženika i svjedoka Vladimir Abaza.

19. Stečajna upraviteljica tuženika Natalija Mladeineo je u svom iskazu, a nakon izvršenog uvida u kupoprodajni Ugovor od 2. lipnja 2011. (list 70 i 71 spisa) i Izjavu (list 9 spisa) navela kako se ta dokumentacija nije nalazila u poslovnim knjigama trgovačkog društva Janaso d.o.o. kada je stupila na dužnost stečajne upraviteljice, već da je istu po prvi put vidjela kada je g. Abaza podnio prijavu tražbine o stečaju i kada je započeo ovaj postupak. Što se tiče čestice navedene u predmetnom ugovoru u trenutku otvaranja stečaja banka da ju je obavijestila o postojanju razlučnih prava na predmetnom stanu, a osim založnog prava banke na predmetnom stanu da nisu bila upisana nikakva druga prava po nekim drugim osnovama. U odnosu na predmetni stan da su postojale avansne uplate od strane Lee Margaret Thomas, međutim, u trenutku otvaranja stečajnog postupka niti naknadno da nisu postojale nikakve prijave tražbina od strane te osobe. Što se tiče prijave Vladimira Abaze u stečajnom postupku u toj prijavi da je bio priložen predugovor o kupoprodaji stana od 25. rujna 2007. a koji se nalazi na listu 45-48 spisa odnosno istome da nije bio priložen Ugovor od 2. lipnja 2011.

20. Iz iskaza Ante Štambuka bivšeg zakonskog zastupnika tuženika, saslušanog kao svjedoka, proizlazi kako je upravo on s tužiteljem iz ovog postupka sklopio Ugovor od 2. lipnja 2011., istog potpisao u rubrici "prodavatelj" i ovjerio štambiljem Janaso d.o.o. Problem u vezi s g. Abazom i njegovim stanom da je nastao iz razloga što je isti u nekoliko navrata vršio plaćanje cijene za predmetni stan i to jednom prigodom da je on vršio plaćanje, potom njegov brat, a potom i neka gospođa, a kojim uplatama navedeni stan da je bio u cijelosti financijski pokriven. G. Abaza da je nakon toga išao raditi u inozemstvo i da za taj stan nije podnio zahtjev za uknjižbu prava vlasništva u zemljišnik, a niti prijavu tražbine po osnovu tog stana u stečaju nad tuženikom. U međuvremenu da je podnio prijedlog za uknjižbu u zemljišnik, ali isti da je odbijen. Svjedok je u svom iskazu potvrdio vjerodostojnost sadržaja Izjave o namirenju (list 9 spisa) navodeći kako je upravo on tu Izjavu potpisao i ovjerio potpisom Janaso d.o.o. Što se tiče predugovora o kupnji stana od 25. rujna 2017. isti da je sklopljen prije nego li predmetni Ugovor, da je rađen po nekakvim šprancama, te da se predugovor smatra nevažećim kada se sklopi glavni ugovor, a što je u konkretnom slučaju i nastupilo. Tužitelju da su predani ključevi od stana, i njemu koliko je poznato da se isti nalazi u tom stanu, da je prijavio sve komunalije na tom stanu, te da je prijavljen na toj adresi. Lee Marharet Tomas da je bila jedna od kupaca i izvršila uplatu stanovitog iznosa, a kako je ista naknadno odustala od kupnje sav novac da joj je i vraćen. Što se tiče uplata od strane Margaret Lee Thomas ista da je plaćala za sebe i ta plaćanja da su se odnosila na stan za koji je g. Abaza vršio plaćanja. Za Vladimira Abazu plaćanja da su vršili on i njegov brat i to na račun firme. Cijena tog predmetnog stana da je u cijelosti pokrivena uplatom od strane g. Vladimira Abaze, njegovog brata i gđe Lee Margaret Thomas a kojoj da su novčani iznos koji je ona platila vratili g. Abaza i njegov brat, a vraćanje tog novca da nije izvršeno preko računa firme i to da su izvršili g. Abaza i njegov brat. Što se tiče predmetnog Ugovora i izjave njegovo računovodstvo da je tu dokumentaciju predalo stečajnog upravitelji i to da je predano zapisnički. Što se tiče ovjere potpisa na predmetnom ugovoru i izjavi on da je imao deponirani potpis od javnog bilježnika Ilije Šarića te da je upravo g. Abaza trebao otići kod tog bilježnika i ishoditi ovjere predmetnih isprava a on da je napomenuo g. Abazi da treba ići u javnog bilježnika radi ovjere predmetnih isprava.

21. U dopunskom iskazu danog na ročištu održanom dana 15. svibnja 2019. svjedok Ante Štambuk je a nakon uvida u račun broj 17/11 koji se nalazi na listu 90 spisa naveo kako je upravo on istoga potpisao i ovjerio štambiljem Janaso, te da on s Margaret Lee Thomas nije zaključio Ugovor o kupoprodaji stana, te ista da nije tražila povrat uplaćenih sredstava.

22. U dopunskom iskazu danom na ročištu od 21. siječnja 2022. svjedok Ante Štambuk je na postavljeni upit na koji način je kupoprodajna cijena predmetne nekretnine zatvorena uplatama iskazao kako je izvadio analitičku karticu iz firme koju je vodio njegov knjigovođa Ivan Buljan, te je istu priložio u sudski spis (list 195-197 spisa). Da su u planu imali prodaju 100 stanova, da su knjižili račune i evidentirali avansne uplate. Svaka kuna koja je ušla u firmu da je morala imati avansni račun. Nakon toga da su se sastavljali ugovori. Svaki ugovor da se zatvarao ovisno o tome koliko je sredstava bilo na računu firme. Inače avans da je uvijek poništavao glavni ugovor. Na ugovoru je bila naznaka zemljište bez PDV-a, građevinski dio sa PDV-om koji su morali platiti državi. Na svih 100 stanova porezna da je vršila kontrolu i da je utvrđeno kako su porezi plaćeni. Izjava da je stan plaćen u cijelosti nisu dobili svih

100 stanova, jer neki ljudi koji su uplatili da su došli do postotka od 70%. Tada da su oni napravili ugovor u kojem bi skinuli tih 70% a onda za 30% da bi rekli da su dužni to zatvoriti banci, a to sve inače da je bilo stavljeno u sadržaj teksta ugovora. Zato otprilike 70 stanova nema takvu izjavu, a ostalih 25-30 stanova to imaju, jer je plaćena cijena u cijelosti i moram navesti da se to odnosilo na g. Abazu. U firmu da je ušlo oko 60 milijuna kuna. Za niti jednu kunu nije tražen povrat, te je istu ispravu svjedok priložio u sudski spis (list 195-197 spisa).

23. Na postavljeni upit na koji način je tužitelju priznata uplata Lee Magaret Thomas kao dio isplate kupoprodajne cijene, svjedok je naveo da se poziva na svoj netom navedeni iskaz. Kada bi im netko naveo da za određeni stan ima određenu uplatu da bi mu dali ugovor i ako je isti bio u cijelosti isplaćen tada bi dobio potvrdu o namirenju. Inače nitko od 160 ljudi, a za 100 stanova ni do danas nije tražio povrat niti jedne kune. Banka je inače primala iz inozemstva uplate, jer su većinom bili stranci i potom bi mi javljali koji novčani iznos je stigao ali mi nismo znali od koga i mi smo to knjižili kao avans.

24. Na postavljeni upit je li Lee Margaret Thomas bila suglasna da se tužitelju prizna njena uplata kao dio otplate kupoprodajne cijene, svjedok je naveo kako o tome nemam saznanja. Njemu da bi samo g. Abaza rekao da je novčani iznos on, njegov brat, ili gđa Lee Margaret Thomas. Njega da se nije ticalo zašto bi se predujam Lee Magaret Thomas ticao g. Abaze. Njemu da g. Abaza nije objasnio zašto bi se predujam Lee Margaret Thomas ticao njega, a niti da ga je to zanimalo, kao ni za sve ostale kupce. Svih 100 stanova koji su prodani da su uplaćeni na račun firme i da nije bilo plaćanja u gotovini. U odnosu na tom ročištu predložene isprave je naveo da im je datum naveden u zaglavlju, a što bi dakle bilo od 1.1.2011. do 30.9.2011. Predujam od Lee Marharet Tomas na račun banke da je stigao 9.5.2005., zatim 29.6.2005. i još jedna uplata 9.1.2006. Datum 2.6.2011. da je nadnevak računa za avanse. Izvornik potvrde o namirenju da je izdao tužitelju Abazi. Abaza da je pristupio u zemljišnik i da mu je odmah rečeno kako postoji nedostatak jer njegov potpis nije ovjeren, te on isti ili sutradan otišao sa tim papirima u stečajne upraviteljice jer mu je tako sud objasnio da ona udre potpis i pečat jer da on više nije bio zakonski zastupnik. Međutim, stečajna upraviteljica da ga je odbila i rekla da mu neće učiniti i da ima namjeru taj stan prodati. Poslije 2-3 dana kada ga je g. Abaza o ovome obavijestio on da je osobno otišao kod stečajne upraviteljice i zamolio ju da mu razjasni zbog čega nije dala svoj potpis i pečat ona da mu je rekla kako će taj stan prodati jer da se i ona mora od nečega namiriti. Njegov potpisa da je bio deponiran kod javnog bilježnika Ilije Šarića, a što da je značilo da on nije morao dolaziti osobno kod javnog bilježnika i iz tih razloga da je upravo deponirao kod bilježnika potpis. Što se tiče predaje dokumentacije i pečata stečajnoj upraviteljici, istoj da je sve predano do zadnjeg papirića i dokumenta, jer da je upravo njemu bilo u interesu da stečajna upraviteljica spasi firmu. Da mu je stečajna upraviteljica prezentirala zapisnik o primopredaji dokumentacije i tražila da isti potpišem, on da bi to sigurno učinio. Sva dokumentacija se inače nalazi kod stečajne upraviteljice, a s obzirom na dob da se ne može sjetiti je li nekakvi primopredajni zapisnik i potpisan. Sve što je tražila gđa Natalija Mladineo da je dobila od njega osobno ili od njegovog računovodstva. Ovdje da se sve svodi na to da je stečajna upraviteljica sve tražila i potom isto uzimala. Inače ona je stalno sebe dopunjavala sa svom potrebnom dokumentacijom. On poslovnu dokumentaciju da je mogao po zakonu čuvati 10 godina, a protekao je vremenski rok od 15 godina. Tužitelj da je uplatio iznos od

15.000,00 EUR-a, a njegov brat iznos od 15.000,00 EUR-a. Na poseban upit punomoćniku tužitelja temeljem čega su dali Abazi dokument da mu je cijena stana u cijelosti isplaćena, je naveo da se prosječna cijena stana kretala između 80.000,00 EUR-a i 100.000,00 EUR-a. Kada bi mi iz avansa zatvarali i došli do cifre od 100.000,00 EUR-a da su izdavali ugovor. Za stanove koji nisu u cijelosti isplaćeni u ugovoru im piše da su dužni isplatiti ostatak do pune cijene stana Hypo banci. On da ne zna jesu li Abaza i njegov brat isplatili Lee Margaret Thomas, ali iz njihove priče da proizlazi da jesu, ali on to da ne može sa sigurnošću tvrditi niti zna. Margaret Lee Thomas da se njemu nikada nije obratila da joj je dužan vratiti nekakav novac i to da nije učinila niti njemu niti bilo kome iz njegove firme, a to nije učinio niti jedan drugi kupac.

25. Punomoćnik tuženika je prigovorio vjerodostojnosti iskaza saslušanog svjedoka a iz razloga obrazloženih u podnescima zaprimljenima kod suda 21. rujna 2021. i 28. rujna 2021., te ističe kako navedeni svjedok nije imao osnove zaključiti da je tužitelj platio kupoprodajnu cijenu za predmetni stan.

26. Predmetni Ugovor i izjava nisu ovjereni po javnom bilježniku. Saslušani svjedok tvrdi kako je on uputio tužitelja da iste ovjeri kod javnog bilježnika Ilije Šarića, jer da on ima deponiran svoj potpis kod istoga, a što tužitelj da nije učinio radi čega da se nije uspio uknjižiti kao vlasnik predmetnog stana. Temeljem činjenice da je bivši ZZ u nazočnosti javnog bilježnika na određenim kupoprodajnim ugovorima priznao da je potpis na pismenu njegov (list 142-181 spisa), a što nije učinio u konkretnom slučaju ne ukazuje ovom sudu da su predmetni Ugovori i izjava antidatirani, neistiniti, potpisani od osobe koja nije bila ovlaštena za zastupanje tuženika u tom trenutku, a niti da je iskaz svjedoka iz tih razloga nevjerodostojan. Navedeno iz razloga što je u sudskoj praksi često korišten institut deponiranja potpisa kod javnog bilježnika, a kojeg ne poznaje Zakon o javnom bilježništvu, niti bilo koji drugi pozitivni propis RH, već se radi se o kreaciji javnobilježničke prakse. Dakle, u praksi se potpis deponira sastavljanjem posebnog javnobilježničkog zapisnika o deponiranju potpisa na temelju kojega javni bilježnik ovjerava sve potpise koji su identični onome iz zapisnika o deponiranju potpisa, bez da zahtijeva da se stranka o čijem potpisu se radi osobno pojavi pred njim i prizna potpis kao svoj. U pravilu institut deponiranja potpisa koriste zakonski zastupnici pravnih osoba (direktori, članovi uprave) koji moraju svakodnevno ovjeravati svoj potpis na velikom broju različitih isprava, a zbog njihove zauzetosti nije praktično da svaki dan osobno odlaze javnom bilježniku.

27. Drukčiji zaključak glede predmetne izjave i Ugovora sud nije mogao izvesti niti iz činjenice da je tužitelj podnio prijavu tražbine u stečajnom postupku (list 37 spisa), a uz koji su priložene prijedlog za ovrhu na nekretnini ovršenika, predugovor o kupoprodaji stana od 25. rujna 2017. Navedeno iz razloga što je ista temeljem rješenja Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj 14 St-97/11 od 11. veljače 2013. odbačena kao nepravodobna i time kao nedopuštena, pa dakle kao takva nije ni ispitivana, a temeljem samog njezinog sadržaja sud ne može izvesti zaključak da bi predmetna izjava i Ugovor bili antidatirani i fiktivni.

28. Glede zatvaranja cijene predmetnog stana temeljem uplata izvršenih od strane tužitelja, njegovog brata i Lee Margaret Thomas za navesti je kako iz stanja spisa ne proizlazi da je ista tražila povrat uplaćenog novca za predmetni stan. Naime,

svjedok tj. bivši ZZ tuženika u svom iskazu navodi da ista to nikada nije učinila. Stečajna upraviteljica tuženika u svom iskazu navodi kako ista nije podnijela prijavu tražbine u stečajnom postupku u trenutku otvaranja stečaja, a ni naknadno. Stoga sud prihvaća iskaz saslušanog svjedoka u dijelu kojem navodi da iz priče tužitelja i njegovog brata proizlazi da su novac na ime predmetnog stana oni i vratili Lee Margaret Thomas.

29. Iskaz saslušanog svjedoka kojeg ovaj sud, dakle cijeni vjerodostojnim potvrđuje kako je tužitelj potpisao predmetni kupoprodajni ugovor za predmetni stan i da mu je svjedok kao raniji zastupnik po zakonu tuženika potpisao izjavu o namirenju kupoprodajne cijene, te da mu je stan predan u posjed. Dakle, upravo iskaz saslušanog svjedoka potvrđuje vjerodostojnost predmetnog kupoprodajnog ugovora i izjave o namirenju.

30. Na temelju valjanog pravnog posla kojem je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo sa dosadašnjeg vlasnika na stjecatelje (članka 115. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima "Narodne novine" 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje ZV).

31. Vlasništvo nekretnine stječe se predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo pređe na stjecatelja (članak 119. ZV-a).

32. Slijedom svega naprijed navedenoga sud nalazi da tužitelj ima izlučno pravo na predmetnom stanu, te da je osnovan njegov zahtjev radi izdavanja tabularne isprave, odnosno trpljenje upisa prava vlasništva, radi čega je valjalo prihvatiti kao osnovan tužbeni zahtjev i odlučiti kao u izreci ove presude.

32. Odluka o troškovima postupka temelji se na odredbi članka 154. stavak 2. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine" 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 57/11, 25/13, 89/14 i 70/19, dalje ZPP-a).

Sud je ocijenio da su stranke podjednako uspjele u sporu. Naime, pri djelomičnom uspjehu stranaka u sporu izraz "razmjerno" ne treba ocjenjivati samo kvalitativno, čisti matematičkim izračunom prema dosuđenim i odbijenim iznosima nego i kvalitativno s obzirom na osnovu tužbenog zahtjeva i na uspjeh glede osnove pojedinih dijelova tužbenog zahtjeva. Razmatrajući uspjeh stranaka u sporu prvenstveno kvalitativno a tek zatim i kvantitativno sud zaključuje da su stranke djelomično uspjele u sporu pri čemu taj uspjeh stranaka da je podjednak radi čega je primjenom odredbe članka 154. stavak 2. ZPP-a odlučeno kao u točki II. izreke rješenja.

U Splitu, 28. travnja 2022.

Sudac

Ivana Madunić

Dokument je elektronički potpisan:
IVANA MADUNIĆ

Vrijeme potpisivanja:
28-04-2022
14:03:47



DN:
C=HR
O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU
2.5.4.97=#130D48523330383432323037303236
L=SPLIT
S=MADUNIĆ
G=IVANA
CN=IVANA MADUNIĆ

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 8 dana od dana dostave presude. Žalba se podnosi preko ovog suda za Visoki trgovački sud Republike Hrvatske Zagreb, u pisanom obliku u 3 primjerka.

Broj zapisa: **eb30b-26fcb**

Kontrolni broj: **08100-37ca1-bed7b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=IVANA MADUNIĆ, 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.