



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 6 PŽ-4269/2021-2

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Mirte Matić, predsjednika vijeća, Božene Zajec, suca izvjestitelja i Ružice Omazić, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja PHOENIX CAPITIS d.o.o. Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 80769884323, kojeg zastupa punomoćnica Danijela Dasović, odvjetnica u Zagrebu, Martićeva 67/2, protiv tuženika PRIGORKA d.d. u stečaju, Sesvete, Lj. Posavskog 3, OIB 44010339796, kojeg zastupaju punomoćnici, odvjetnici u Odvjetničkom društvu Šebetić i partneri, iz Zagreba, Đorđićeva 6, radi utvrđenja prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave, odlučujući o tuženikovo žalbi protiv presude Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj P-1551/16 od 15. lipnja 2018., u sjednici vijeća održanoj 24. rujna 2021.

p r e s u d i o j e

Odbija se tuženikova žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj P-1551/16 od 15. lipnja 2018.

Obrazloženje

1. Presudom i rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu, Stalne službe u Karlovcu poslovni broj P-1551/16 od 15. lipnja 2018. prihvaćen je tužbeni zahtjev koji glasi: „Utvrđuje se da je tužitelj PHOENIX CAPITIS d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 80769884323, vlasnik u 2/5 dijela, odnosno 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo, k.č.br. 7247/5 koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine - zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade i to kako slijedi:

- 165,81/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 14, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s

vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 228 III. kat poslovne zgrade D2 površine 220,86 m²,

- 114,14/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 28, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao ured br. 1-12 III. kat poslovne zgrade površine 152,04 m² i povezano s vlasništvom parkirališta površine 4518,00 m² na situaciji označeno kao „Sektor 3“,

- 316,22/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 179, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 214 II. kat D1 površine 421,20 m²,

- 65,61/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 235, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 210 I. kat D4 površine 87,39 m²,

- 180,99/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 237, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 215 II. kat D1 površine 241,08 m²,

- 127,05/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 238, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 216 II. kat D1 površine 169,23 m²,

- 69,07/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 239, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 217 II. kat D1 i D2 površine 92,00 m²,

- 85,89/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 240, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 218 II. kat D1 i D2 površine 114,40 m²,

- 67,27/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 241, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 219, II. kat D2, površine 89,61 m²,

- 151,46/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 242, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 220 II. kat D2 površine 201,74 m²,

- 72.03/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 243, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 221 II. kat D2 površine 95,95 m²,

- 106,91/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 244, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 222 II. kat D3 površine 142,40 m²,

- 66,07/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 245, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 223 II. kat D3 površine 88,00 m²,

- 70,03/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 246, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 224 II. kat D3 površine 93,28 m²,

- 141,44/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 247, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 225 II. kat D3 površine 188,40 m²,

- 170,81/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 248, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 226 II. kat D3 površine 227,52 m²,

- 122,02/10000 nekretnine upisane u pod ul. br. 249, povezano temeljem odredaba čl. 68. i čl. 370. st. 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima s vlasništvom posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal br. 227 II. kat D3 površine 162,53 m²

te je slijedom toga tuženik dužan trpjeti uknjižbu prava vlasništva tužitelja u zemljišnoj knjizi (točka I. izreke presude), naloženo je tuženiku PRIGORKA d.d. u stečaju, Sesvete, Lj. Posavskog 3, OIB 44010339796, da u roku od 15 dana tužitelju Phoenix capitis d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 80769884323, izda valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva na 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnina navedenih u točki 1. izreke presude bez odgode i daljnje suglasnosti na ime i za korist tužitelja Phoenix capitis d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB 80769884323, a koju tabularnu ispravu će u protivnom zamijeniti ova presuda (točka II. izreke presude).

Rješenjem je utvrđeno da je tužba povučena djelomično u dijelu kojim tužitelj traži da sud utvrdi da je isti vlasnik u 2/5 dijela, odnosno 40% posebnih dijelova nekretnine upisanih u zk.ul. 817, k.o. Sesvete Novo, k.č.br. 7247/5 koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine - zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, uključujući zemljište i zajedničke dijelove i uređaje zgrade, i to nekretnina:

- 13.24/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 220, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine opisane kao lokal 191, I. kat D4, površine 17,63 m²,

- 17.48/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 223, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine opisne kao lokal 195, I. kat D4, površine 23,29 m²,

- 114.15/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 250, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine opisane kao ured broj 1-12, II. kat poslovne zgrade površine 152,05 m² povezano sa vlasništvom parkirališta površine 3545,00 m² na situaciji označene kao „Sektor 2“, te da mu tuženik za opisane nekretnine izda valjanu tabularnu ispravu (točka I. izreke presude). Naloženo je tuženiku naknaditi

tužitelju trošak parničnog postupka u iznosu od 9.500,00 kn sa zakonskim zateznim kamatama tekućima od 15. lipnja 2018. do isplate po stopi određenoj 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, u roku od osam dana, dok se odbija zahtjev tužitelja za naknadu troška parničnog postupka u iznosu od 20.500,00 kn (točka II. izreke presude).

2. U bitnome prvostupanjski sud navodi kako je, nakon provedenog dokaznog postupka, utvrđeno da je tužitelj dokazao osnovanost tužbenog zahtjeva kojim traži utvrđenje da je isti vlasnik u 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnine upisane u zk. ul. 817 k.o. Sesvete Novo, tj. poslovnih prostora specificiranih pod točkom I. izreke prvostupanjske presude. O naknadi troškova prvostupanjski sud je odlučio primjenom odredbe čl. 154. st. 1. Zakona o parničnom postupku i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 148/09 i 142/12; dalje Tarifa).

3. Tuženik je podnio žalbu protiv presude zbog bitnih povreda odredaba parničnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. Predlaže da ovaj sud uvaži žalbu tuženika, ukine pobijanu presudu i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje, uz naknadu troška žalbe.

4. U odgovoru na žalbu tužitelj osporava žalbene navode tuženika neosnovanim.

5. Žalba nije osnovana.

6. Pobijana odluka ispitana je na temelju odredbe čl. 365. st. 2. Zakon o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 58/93, 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; dalje: ZPP) u granicama dopuštenih žalbenih razloga, pazeći pritom po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz odredbe čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

7. Iz obrazloženja prvostupanjske presude razvidno je;
- da tužitelj tvrdi da je suvlasnik u 2/5 dijela posebnih dijelova nekretnine upisane u zk.ul. 817 k.o. Sesvete Novo k.č.br. 7247/5, koji su neodvojivo povezani s odgovarajućim vlasničkim dijelovima nekretnine – zgrade u Sesvetama, Ljudevita Posavskog 3, i to posebnih dijelova nekretnine upisane u podul. br. 14., podul. br. 28., podul. br. 179., podul. br. 220., podul. br. 223., podul. br. 235., podul. br. 237., podul. br. 238., podul. br.239., podul. br. 240., podul. br. 241., podul. br. 242., podul. br. 243., podul. br. 244., podul. br. 245., podul. br. 246., podul. br. 247., podul. br. 248., podul. br. 249., podul. br. 250., da je tijekom postupka isticao da je suvlasnički dio stekao temeljem Ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003. i da je riječ o dvostranoobveznom ugovoru, da je tužitelj svoju obvezu

iz tog Ugovora ispunio u cijelosti, da su to stranke utvrdile sklapanjem 8. kolovoza 2006. Dodatka ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju od 1. travnja 2003. Poziva se na odredbe čl. 114. i 156. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima te ističe da je u konkretnom slučaju u smislu odredbe čl. 156. ZV-a stekao pravo vlasništva uređenjem i ulaganjem u tuženikovu nekretninu, jer da je iz Ugovora od 1. travnja 2003. i njegovih dodataka nesporno da je između stranaka postignut sporazum o stjecanju suvlasništva tužitelja izvršenim ulaganjima u nekretninu tuženika. Proizlazi da je tužitelj tijekom čitavog postupka isticao da je u stečajnom postupku koji se vodi kod tog suda pod poslovnim brojem St-149/16 priznato izlučno pravo tužitelja na nekretninama koje su obuhvaćene tužbom u ovom predmetu, da su točkom IV. izreke rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-149/06 od 19. prosinca 2007. utvrđeni izlučni vjerovnici i imovina na kojoj postoji izlučno pravo, te je pod točkom IV.3. kao izlučni vjerovnik naveden tužitelj Phoenix Capitis d.o.o. i imovina na kojoj postoji njegovo izlučno pravo, a riječ je o imovinu obuhvaćenoj tužbom u ovoj parnici, pa je evidentno da stečajnoj upraviteljici tuženika nije bilo sporno da postoji izlučno pravo tužitelja na predmetnim nekretninama,

- da tuženik osporava tužbeni zahtjev u cijelosti. Ističe da rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovni broj St-149/16 od 19. prosinca 2007. ne može biti pravna osnova za stjecanje prava vlasništva. Ističe da izlučna prava nisu predmet ispitivanja u stečajnom postupku te da stečajni upravitelj ne priznaje niti osporava izlučno pravo, da tužitelj nije dokazao da je ispunio svoju obvezu iz Ugovora od 1. travnja 2003., te da dokumentacija o izvedenim radovima koju je tužitelj dostavio u spis ne predstavlja valjanju građevinsku, tj. knjigovodstvenu dokumentaciju koja bi dokazivala da je tužitelj izveo radove u milijunskim iznosima navedene u pojedinim obračunima radova, da je tuženik tijekom postupka prigovorio da je tužitelj podneskom od 21. rujna 2016. izvršio preinaku tužbe te navodi da se istoj protivi,

- da je sud ocijenio neosnovanim prigovor tuženika kojim ističe da je tužitelj podneskom od 21. rujna 2016. izvršio preinaku tužbe, pozivom na odredbu čl. 191. st. 1. ZPP-a. Ocijenio je da tijekom postupka tužitelj nije niti promijenio istovjetnost zahtjeva, niti je povećao postojeći zahtjev, već je tužitelj podneskom od 21. rujna 2016. detaljno obrazložio svoj ugovorni odnos s tuženikom i pozvao se na odgovarajuće odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,

- da je na ročištu od 31. siječnja 2017. tužitelj je povukao tužbu djelomično u odnosu na dio nekretnina, i to u odnosu na: - 13.24/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 220, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine kao lokal 191, I kat D4, površine 17,63 m²; - 17.48/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 223, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine kao lokal 195, I kat D4, površine 23,29 m²; - 114.15/10000 nekretnine upisane u pod.ul. 250, povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine opisane kao ured broj 1-12, II kat poslovne zgrade 152,05 povezano sa vlasništvom parkirališta površine 3545,00 m² na situaciji označene kao sektor 2, da se tuženik nije protivio takvom djelomičnom povlačenju tužbe te je sukladno čl. 193. st. 2. ZPP-a riješio kao pod točkom I. izreke prvostupanjskog rješenja.

8. U postupku je među strankama nespornim utvrđeno;

- da je tužitelj u stečajnom postupku koji se vodi kod tog suda pod posl.br. St-149/06 prijavio svoje potraživanje kao stečajni vjerovnik u iznosu od 20.286.294,00 kn kao tražbinu drugog višeg isplatnog reda, da je tu tražbinu stečajni upravitelj

osporio, te je tužitelj upućen na pokretanje parnice radi utvrđenja osporene tražbine, a koji parnični postupak je vođen kod Trgovačkog suda u Bjelovaru pod brojem P-223/08 (kasniji poslovni broj P-461/11),

- da su stranke 1. travnja 2003. sklopile Ugovor o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju (list 221. i 222. spisa), kojim su u čl. 1. utvrdile da Prigorka d.d. ima u vlasništvu poslovne prostore u roh bau fazi u TC Millennium u Sesvetama, Lj. Posavskog bb, na prvom, drugom i trećem katu, s pripadajućim zemljištem i objektom prema parcelacijskom elaboratu i specifikaciji u prilogu. Phoenix Capitisa d.o.o. ima sredstva i program uređenja poslovnog prostora i ima interes urediti poslovni prostor i dugoročno ga unajmiti od Prigorke. Člankom 2. Ugovora ugovorne strane sporazumno utvrđuju da imaju zajednički interes uređenja poslovnih prostora, a s ciljem prodaje ili dugogodišnjeg najma. Člankom 4. Ugovora ugovorne strane sporazumno utvrđuju da je trenutno stanje gotovosti objekta 60% te je potrebno daljnjim investiranjem uložiti još 40% sredstava kako bi prostor bio pogodan za trgovačku namjenu. Člankom 5. Ugovora određeno je da Phoenix Capitisa ulaganjem sredstava i uređenjem prostora stječe 40% udjela – vlasničkih prava na navedenim prostorima iz čl. 1. Ugovora. Člankom 6. Ugovora određeno je da ugovorne strane suglasno utvrđuju da Prigorka predaje u posjed Phoenix Capitisu prostore navedene u čl. 1. Ugovora, a Phoenix Capitisa ih prima u posjed. Člankom 7. Ugovora određeno je da Prigorka tim Ugovorom Phoenix Capitisu iznajmljuje svoj vlasnički dio u navedenim prostorima na rok od 20 godina, te strane sporazumno utvrđuju mjesečnu najamninu u visini od 20.000,00 kn. Člankom 9. Ugovora ugovorne strane ovlašćuju Prigorku da nađe kupce za navedene prostore te ih proda uz suglasnost Phoenix Capitisa. Člankom 10. Ugovora ugovoreno je da u slučaju da Prigorka nađe kupca za navedene prostore prihod od prodaje se dijeli na slijedeći način: Prigorki pripada 60% ugovorene prodajne cijene, a Phoenix Capitisu 40% ugovorene prodajne cijene. Člankom 12. Ugovora Prigorka i Phoenix Capitisa su suglasni da mogu svoje udjele u navedenom poslovnom prostoru prodati ili prenijeti na treću osobu. Člankom 14. Ugovora propisano je da se Prigorka i Phoenix Capitisa obvezuju izvijestiti drugu stranu o namjeri prodaje svog udjela te druga strana stječe pravo prvotkupa.

9. Sud je utvrdio;

- da je istovremeno tužitelj prijavio i izlučno pravo na nekretninama obuhvaćenima ovom tužbom, te da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu posl.br. St-149/06 od 19. prosinca 2007. (list 10 do 21 spisa) pod točkom IV. izreke, redni broj 3. kao izlučni vjerovnik naveden tužitelj Phoenix Capitisa d.o.o. Sesvete, a kao imovina na kojoj postoji izlučno pravo navedena je nekretnina k.č.br. 264/28, k.o. Sesvete, lokali u 40% vlasništva, i to lokali i ured opisani i obuhvaćeni tužbom u ovoj parnici, da je uvidom u presliku presude Trgovačkog suda u Bjelovaru poslovni broj P-461/11 od 29. prosinca 2011. (list 204. do 206. spisa), pravomoćna dana 1. veljače 2012., utvrđeno je da je istom odbijen tužbeni zahtjev tužitelja Phoenix Capitisa d.o.o. Sesvete, protiv tuženika Prigorka d.d. u stečaju, Sesvete, na utvrđenje da postoji njegova tražbina u iznosu od 20.286.294,00 kn kao tražbina drugog višeg isplatnog reda.

- da prema odredbi čl. 1. Ugovora od 1. travnja 2003. prilog kojeg su parcelacioni elaborat i specifikacija poslovnih prostora (listu 93 spisa) da je riječ o poslovnim prostorima – lokalima i uredima koji su predmet tužbenog zahtjeva u ovoj parnici, a što također nedvojbeno proizlazi iz parcelacionog elaborata i specifikacije

poslovnih prostora od 28. ožujka 2003. koje je sačinila Prigorka d.d. (list 280. do 296. spisa), da između stranaka nije sporno da se Ugovor od 1. travnja 2003. odnosi upravo na poslovne prostore koje je tužitelj obuhvatio tužbom,

- da iz dokumentacije u spisu proizlazi da su svi navedeni poslovni prostori istog dana 1. travnja 2003. predani u posjed tužitelju, o čemu je sačinjen zapisnik o primopredaji poslovnih prostora prema Ugovoru od 1. travnja 2003. (list 102. i 103. spisa), a u kojem zapisniku su stranke opisale i zatečeno stanje tih prostora, kao i koje se radnje trebaju obaviti da bi se prostor doveo u svrhu za obavljanje trgovačke djelatnosti (čl. 6. Ugovora od 1. travnja 2003.), te je istovremeno Prigorka d.d. iznajmila tužitelju svoj vlasnički udio u navedenim prostorima na rok od 20 godina za mjesečnu najamninu u visini od 20.000,00 kn,

- da su da su stranke 24. travnja 2003. sklopile Aneks ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju (list 223 i 224 spisa), u kojem su konstatirale da je Prigorka d.d. izradila troškovnik uređenja poslovnih prostora te da se tužitelj usuglasio s tim troškovnikom i dao ponudu na uređenje, kao i da je tužitelj 24. ožujka 2003. prezentirao projekt proizvodnje i prodaje namještaja pod nazivom PhoenixLifestyle u koji planira uložiti više od 50 milijuna kuna u slijedećih pet godina, sa zajedničkim ciljem i interesom oživljavanja rada Millenium centra,

- da je Prigorka d.d. prihvatila ponudu za uređenje poslovnih prostora u skladu s troškovnikom,

- da su odredbom čl. 3. Aneksa stranke suglasno utvrdile da će se sredstva tužitelja koja ulaže za uređenje interijera i razvoj projekta PheonixLifestyla smatrati isključivom imovinom tužitelja bez ikakvih prava i obveza Prigorke d.d. na tim ulozenim sredstvima, a isto tako Prigorka d.d. je suglasna da joj ne pripadaju nikakva prava na ulozenim sredstvima i imovinom tužitelja. Člankom 9. Aneksa određeno je da tužitelj pridržava sva prava na ulozenim sredstvima i prava koja proizlaze iz njih do 31. ožujka 2023., odnosno do izdavanja tabularne isprave – upisa vlasništva tužitelja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Sesvetama za navedene poslovne prostore, odnosno do dana kada Prigorka d.d. doznači sredstva tužitelju na njegov račun u slučaju prodaje predmetnih prostora trećoj osobi,

- da su Prigorka d.d. i tužitelj 8. kolovoza 2006. sklopili Dodatak ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju te člankom 2. istog utvrdili da je dana 31. srpnja 2006. tužitelj predao konačni obračun izvedenih radova za predmetne poslovne prostore te je utvrđeno stanje uređenosti poslovnih prostora pobrojano pod točkama 1., 2. i 3. članka 2. Dodatka ugovoru. Člankom 3. Dodatka ugovoru stranke su utvrdile da su za sve izvedene radove ispostavljeni obračuni radova zaključno s danom 31. srpnja 2006. u ukupnom iznosu od 20.286.294,00 kn, koji su ovjereni od strane Prigorke d.d. te se suglasno utvrđuje, a u skladu s pregledom izvedenog stanja, da je tužitelj na da 31. srpnja 2006. izvršio u cijelosti svoju obvezu uređenja poslovnih prostora prema čl. 3. predmetnog Ugovora.

10. Analizirajući i ocjenjujući razloge sadržane u obrazloženju pobijane odluke, u odnosu na žalbene navode, a sve u vezi s relevantnim zakonskim odredbama, utvrđenje je drugostupanjskog suda da njima tuženik nije uspješno osporio prosudbe i utvrđenja prvostupanjskog suda koji je, u zakonito provedenom postupku, pravilnom primjenom materijalnog prava, pravilno i zakonito prihvatio tužbeni zahtjev u cijelosti. Prvostupanjski sud je na utvrđeno činjenično stanje, koje nije proturječno ispravama u spisu, valjano primijenio materijalno pravo i to odredbu čl. 156 st. 1. u vezi

odredaba čl. 130., čl. 114. i čl. 129. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12; dalje: ZV) glede stjecanja na temelju zakona kojima se pravo vlasništva stječe ispunjenjem onih pretpostavaka koje su predviđene zakonom.

11. Pravilno ocijenivši da iz odredaba Ugovora od 1. travnja 2003. neprijeporno proizlazi određenje vlasnika poslovnih prostora – Prigorke d.d. da tužitelj ulaganjem i uređenjem tih prostora stječe suvlasništvo njegove nekretnine i to u veličini suvlasničkog dijela od 40%, što u izraženo u razlomku čini 2/5 dijela, sporazuma Prigorke d.d. i tužitelja o tome da će tužitelj ulaganjem i uređenjem u poslovne prostore steći suvlasnički dio od 2/5 dijela, a da to proizlazi i iz iskaza svjedoka Vlade Kolaka i zakonske zastupnice tužitelja Andreje Gazdek, koje iskaze sud nalazi neposredno uvjerljivi i logičnim i u bitnome suglasnim jedan drugome te u skladu s pisanom dokumentacijom u spisu. Da su Prigorke d.d. i tužitelj 8. kolovoza 2006. sklopili Dodatak ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju te člankom 2. istog utvrdili da je 31. srpnja 2006. tužitelj predao konačni obračun izvedenih radova za predmetne poslovne prostore te je utvrđeno stanje uređenosti poslovnih prostora pobrojano pod točkama 1., 2. i 3. članka 2. Dodatka ugovoru. Člankom 3. Dodatka ugovoru stranke su utvrdile da su za sve izvedene radove ispostavljeni obračuni radova zaključno s 31. srpnja 2006. u ukupnom iznosu od 20.286.294,00 kn, koji su ovjereni od strane Prigorke d.d. te se suglasno utvrđuje, a u skladu s pregledom izvedenog stanja, da je tužitelj 31. srpnja 2006. izvršio u cijelosti svoju obvezu uređenja poslovnih prostora prema čl. 3. predmetnog Ugovora. Pravilno je sud suprotno žalbenim navodima utvrdio da je tužitelj dokazao da je izvršio obveze koje je preuzeo Ugovorom o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju, jer to proizlazi iz pisane dokumentacije u spisu, budući je tuženik potpisivanjem Dodatka ugovoru od 8. lipnja 2006. priznao da je tužitelj u cijelosti izvršio svoju obvezu, a navedeno je u svom iskazu potvrdio i raniji zakonski zastupnik tuženika Vlado Kolak, a istovjetno je iskazala i zakonska zastupnica tužitelja. Tako ocijenivši da je tužitelj iako je prvo tijekom postupka predlagao provođenje dokaza građevinskim vještačenjem u cilju dokazivanja da je tužitelj izvršio građevinske radove sukladno obvezi preuzetoj Ugovorom od 1. travnja 2003., a koji je na ročištu od 20. ožujka 2018. povukao, pravilno ocijenio da i bez provođenja dokaza građevinskim vještačenjem, tužitelj je nedvojbeno dokazao da je izvršio svoje obveze preuzete Ugovorom od 1. travnja 2003., a tu je činjenicu izričito priznao i sam tuženik 8. kolovoza 2006. sklapanjem Dodatka ugovoru o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju, da je navedeni Dodatak ugovoru sastavni dio Ugovora od 1. travnja 2003., i riječ je o pravnom poslu kojim je tuženik nedvojbeno priznao izvršenje ugovorne obveze od strane druge stranke tog pravnog posla, tj. tužitelja, a tuženik tijekom postupka niti jednim svojim navodom nije ustvrdio da bi bila riječ o nevaljanom pravnom poslu, da stečajna upraviteljica tuženika nije pokrenula postupak radi pobijanja takve pravne radnje, da je činjenica da je tužitelj uložio i uredio predmetne poslovne prostore proizlazi i iz letaka i promidžbene dokumentacije koju je tužitelj predao u spis na ročištu od 2. svibnja 2018., a koje je dokaze prvostupanjski sud cijenio vezano uz ostale izvedene dokaze (iskaza svjedoka). Pravilno ocijenivši da je tužitelj izvršio svoju ugovornu obvezu te u predmetnom prostoru obavljao djelatnost vezanu uz salon namještaja, a koja činjenica je konstatirana i u Ugovoru o najmu od 12. prosinca 2006. Ocijenivši kako

je tuženik zastupan po stečajnoj upraviteljici Branki Malbašić 12. prosinca 2006. sklopio Ugovor o najmu s tužiteljem (list 266. do 268. spisa), kojim Ugovorom su u čl. 1. ugovorne strane suglasno utvrdile činjenicu da su Pheonix Capitis d.o.o. i Prigorka d.d. 1. travnja 2003. sklopili Ugovor o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju; u čl. 2. Ugovora o najmu stranke su iznijele sadržaj Ugovora od 1. travnja 2003.; čl. 3. Ugovora o najmu stranke su konstatirale činjenicu da je tužitelj u posjedu predmetnih poslovnih prostora opisanih u čl. 2. Ugovora te da u njima obavlja svoju djelatnost prodaje namještaja i opreme za uređenje interijera; čl. 4. Ugovora o najmu tužitelj se obvezao i dalje nastaviti plaćati najamninu za poslovne prostore iz čl. 2. Ugovora u visini ugovorenoj u čl. 1. Ugovora, na žiro račun Prigorke d.d. u stečaju, na temelju ispostavljenih mjesečnih računa. Ocijenivši da sklapanjem Ugovora o najmu od 12. prosinca 2006. nakon otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, nastavljen je istovjetni pravni odnos najma kakav je tužitelj imao ugovoren s tuženikom prije otvaranja stečajnog postupka nad istim, i to Ugovorom od 1. travnja 2003. jer je tužitelj najamninu plaćao isključivo za dio poslovnih prostora, tj. za vlasnički dio koji pripada Prigorki d.d. jer je člankom 7. Ugovora od 1. travnja 2003. jasno definirano da Prigorka d.d. iznajmljuje tužitelju „svoj vlasnički dio u navedenim prostorima“, za mjesečnu najamninu od 20.000,00 kn, a što odgovara odredbi čl. 5. Ugovora od 1. travnja 2003. kojom su stranke ugovorile da ulaganjem stvari i uređenjem prostora tužitelj stječe 40% vlasničkih prava, dakle, vlasnički dio na navedenim prostorima od 40% što odgovara vlasničkom dijelu od 2/5 dijela. Ocijenivši da tužitelj osnovano ukazuje da stečajna upraviteljica tuženika očito nije smatrala da je sporno vlasništvo tužitelja u 2/5 dijela na poslovnim prostorima koji su predmet sniženog tužbenog zahtjeva, kada je Ugovorom o najmu od 12. prosinca 2006. konstatirala cjelokupni poslovni odnos iz Ugovora od 1. travnja 2003. i ugovorila najamninu u istom iznosu iz Ugovora od 1. travnja 2003., a koja najamnina je ugovorena isključivo za vlasnički dio Prigorke d.d., tj. za 60% vlasničkog dijela. Ocijenivši i osnovanim zahtjev za izdavanjem tabularne isprave koji su stranke predvidjele člankom 9. Aneksa ugovora o poslovnoj suradnji i zajedničkom investiranju.

12. Pobijana presuda sadrži valjane i vrlo jasne i detaljne razloge o odlučnim činjenicama, pa razlozi navedeni u obrazloženju te presude jasno daju odgovor na žalbene navode o tome na temelju kojih dokaza i sudačkih uvjerenja je tužbeni zahtjev prihvaćen.

13. Navodima svoje žalbe tuženik, a koje je iznosio tijekom postupka, nije doveo u sumnju pravilnost i zakonitost pobijane presude. Žalitelj u žalbi ponavlja navode koje je iznosio tijekom prvostupanjskog postupka, te iznosi neargumentirane žalbene razloge kojima ne dovodi u pitanje zaključke i utvrđenja prvostupanjskog suda. Stoga ovaj sud prihvaća činjenično stanje utvrđeno od strane prvostupanjskog suda, kao i primjenu materijalnog prava.

14. Pravilna je i zakonita i odluka o parničnom trošku sadržana u točki II. izreke pobijane presude. Ni sam tuženik ne osporava pravilnost obračuna parničnog troška.

15. Slijedom navedenog, valjalo je odbiti žalbu kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu prema odredbi čl. 368. st. 1. ZPP-a kako je odlučeno u izreci ove presude.

Zagreb, 24. rujna 2021.

Predsjednik vijeća
Mirta Matić

Broj zapisa: **eb2ff-f2171**

Kontrolni broj: **00925-1c49b-7b789**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MIRTA MATIĆ, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.