



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 74 PŽ-4942/2021-2

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
|
R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Raoula Dubravca, predsjednika vijeća, Draženke Deladio, suca izvjestitelja i Josipa Turkalja, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja LEUTAR d.o.o. u stečaju, Split, Doverska 15, OIB 47805232684, kojeg zastupa punomoćnik Krešimir Rastija odvjetnik iz Osijeka, uz sudjelovanje umješaka na strani tužitelja ĐURE KRAJNOVIĆA iz Osijeka, Kolodvorska 1, OIB 10811125459, kojeg zastupa punomoćnik Radojica Vučković, odvjetnik iz Osijeka, protiv tuženika KAPITEL IN d.o.o. u stečaju, Osijek, Slavka Kolara 28, OIB 15371251662, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ivana Kalkan iz Osijeka, radi prijenosa prava vlasništva i isplate iznosa od 94.227,11 kn, odlučujući o žalbama tužitelja i umješaka na strani tužitelja protiv presude i rješenja Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-111/2021-96 od 29. srpnja 2021., u sjednici vijeća održanoj 29. studenog 2021.

p r e s u d i o j e

Preinačuje se presuda Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-111/2021-96 od 29. srpnja 2021. i sudi:

Nalaže se tuženiku KAPITEL IN d.o.o. u stečaju, Osijek da tužitelju LEUTAR d.o.o. u stečaju, Split prenese pravo vlasništva i izda mu tabularnu ispravu podobnu za prijenos prava vlasništva na stanu koji je upisan u zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku u podulošku broj 1, broj uloška 19345, a koji u naravi predstavlja stan S1 koji se nalazi u prizemlju a sastoji se od ulaza, kupaonice, kuhinje + blagovaonice, izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe ukupne korisne površine 48,91 m2 te sporednog dijela koji se sastoji od kućnog vrta površine 31 m2 i parkirališnog mjesta P3 površine 11,04 m2, a koji stan je izgrađen na nekretnini upisanoj na kč.br. 371/4 u naravi stambena zgrada Kolodvorska 11 i dvorište površine 181 m2, dvorište Kolodvorska 11, površine 101 m2 i stambena zgrada Kolodvorska 11 površine 80 m2 u roku od osam dana, a koju ispravu će u protivnom zamijeniti ova sudska presuda.

r i j e š i o j e

1. Odbija se kao neosnovana tužiteljeva žalba i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-111/2021-96 od 29. srpnja 2021.

2. Nalaže se tuženiku da u roku od osam dana nadoknadi troškove žalbenog postupka tužitelju u iznosu od 7.812,50 kn (sedamtisućaosamstodvanaest kuna i pedeset lipa) i umješaču na strani tužitelja u iznosu od 7.812,50 kn (sedamtisućaosamstodvanaest kuna i pedeset lipa).

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom Trgovački sud u Osijeku odbio je tužbeni zahtjev da se naloži tuženiku da u roku od osam dana prenese pravo vlasništva i izda tužitelju tabularnu ispravu podobnu za prijenos prava vlasništva na stanu koji je upisan u Zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Osijeku u podulošku br. 1, br. uložka 19345 a koji u naravi predstavlja stan S1 koji se nalazi u prizemlju, a sastoji se od ulaza, kupaonice, kuhinje + blagovaonice, izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe, ukupne korisne površine 48,91 m² te sporednog dijela koji se sastoji od kućnog vrta površine 31 m² i parkirališnog mjesta P3 površine 11,04 m², a koji stan je izgrađen na nekretnini upisanoj na kč.br. 371/4, u naravi stambena zgrada Kolodvorska 11 i dvorište površine 181 m², dvorište Kolodvorska 11, površine 101 m² i stambena zgrada Kolodvorska 11 površine 80 m², a koju ispravu će u protivnom zamijeniti sudska presuda.

2. Pobijanim rješenjem Trgovački sud u Osijeku u točki I. njegove izreke utvrdio je da je tužba povučena za iznos od 94.227,11 kn sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od 1. srpnja 2010. do isplate, a u točki II. njegove izreke, da svaka stranka podmiruje svoje troškove postupka.

3. Iz obrazloženja pobijane presude i rješenja proizlazi da je prvostupanjski sud tako odlučio nakon provedenog dokaznog postupka u kojem je pregledao isprave priložene u spis, saslušao ranije zastupnike po zakonu stranaka koji su sklopili predmetne ugovore i izveo građevinsko vještačenje te utvrdio da su stranke bile u poslovnom odnosu temeljem Ugovora o gradnji od 30. lipnja 2009. i to tužitelj kao izvođač, a tuženik kao investitor građevinskih radova na objektima na lokaciji u Osijeku, Kolodvorska 11 P+2, zatim Predugovora o kupoprodaji stana S1 – u prizemlju, koji se sastoji od predprostora sa 4,48 m², kupaonice sa 3,60 m², izba 1,0 m², kuhinje sa 3,48 m², dnevnog boravka i blagovaonice od 18,47 m², spavaće sobe 9,28 m², spavaće sobe 7,54 m², vrta 30,85 m² *02=6,20 m², ukupne projektirane površine s vrtom cca 54,41 m², u stambenoj zgradi u Osijeku, Kolodvorska 11, P+1 i to tužitelj kao kupac a tuženik kao investitor kao i Ugovor o međusobnim pravima i obvezama od 23. veljače 2010. i to tužitelj kao izvođač i kupac, a tuženik kao investitor. Umješač na strani tužitelja kupio je predmetni stan S1 od tužitelja, isplatio mu kupoprodajnu cijenu u cijelosti i uselio se u njega. Prvostupanjski sud je ocijenio da tužitelj nije dokazao identitet nekretnine navedene u Predugovoru o kupoprodaji stana od 20. lipnja 2009. i nekretnine čiji se prijenos prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave zahtijeva niti je dokazao da je u cijelosti isplatio tuženiku kupoprodajnu cijenu u iznosu od 512.814,25 kn (platio 429.417,07 kn). Tužitelj nije prijavio svoje potraživanje u iznosu od 94.227,11 kn s pripadajućim zateznim kamatama stečajnom upravitelju tuženika pa se, sukladno odredbi članka 269. stavka 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) i članka 193. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“

broj: 148/11-pročišćeni tekst, 25/13 i 70/19; dalje: ZPP) smatra da je odustao od prava na vođenje parnice u odnosu na to novčano potraživanje. Odluka o troškovima parničnog postupka temelji se na odredbi članka 154. stavka 2. ZPP-a.

4. Tužitelj pobija prvostupanjsku presudu i rješenje zbog svih žalbenih razloga. Smatra da je ostvaren žalbeni razlog iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a. Navodi da je tijekom postupka bilo nesporno da je predmet kupoprodaje bio stan S1 u prizemlju koji opisom prostorija i njihovom površinom navedenom u Predugovoru u potpunosti odgovara opisu prostorija i površinama tih prostorija iz Potvrde Grada Osijeka od 15. travnja 2011. koju je u spis dostavio tuženik i kako je upisan u zemljišnim knjigama. Vrt i parkirališno mjesto pripadalo je predmetnom stanu kao sporedni dio što također proizlazi iz Potvrde Grada Osijeka od 15. travnja 2011. Navodi i da je platio ugovorenu cijenu predmetnog stana te da je prvostupanjski sud u vrijednost radova koje je tužitelj izveo trebao pored izvedenih ugovorenih radova u iznosu od 858.834,15 kn koje je izračunao sudski vještak, ubrojiti i iznos od 112.054,72 kn vantroškovničkih radova koji su bili nužni za izgradnju predmetnog stana po sistemu „ključ u ruke“. Navodi da se predmetni spor vodi zato da bi se umješaču kao krajnjem kupcu omogućilo uknjižbu prava vlasništva predmetnog stana kojeg je uredno platio i stupio u posjed. Predlaže pobijanu presudu i rješenje preinačiti u smislu žalbenih navoda ili ju ukinuti i predmet vratiti prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. Zahtijeva naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 7.587,50 kn.

5. Umješač na strani tužitelja pobija prvostupanjsku presudu zbog svih žalbenih razloga. Smatra da je ostvaren žalbeni razlog iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a. Navodi da je pogrešan zaključak prvostupanjskog suda da tužitelj nije dokazao identitet stana iz Predugovora i etažiranog stana upisanog u zemljišnoj knjizi. Parkirališno mjesto predstavlja sporedni dio stana u smislu odredbe članka 67. stavka 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 81/15-pročišćeni tekst, 81/15- pročišćeni tekst, 54/17; dalje: ZV) i njegova je cijena obuhvaćena u vrijednosti samoga stana. Navodi da je tužitelj u cijelosti platio tuženiku ugovorenu cijenu stana. Ističe da je za predmetni stan platio tužitelju kupoprodajnu cijenu, da je izveo dobar dio radova u stanu i da je stupio u posjed stana. Predlaže pobijanu presudu preinačiti. Zahtijeva naknadu troškova žalbenog postupka u iznosu od 7.812,50 kn.

6. Žalba tužitelja i umješača na strani tužitelja protiv pobijane presude je osnovana.

7. Žalba tužitelja protiv prvostupanjskog rješenja nije osnovana.

8. Pobijana presuda i rješenje ispitani su sukladno odredbi članka 365. i članka 381. ZPP-a pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. tog Zakona i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

9. Pobijana presuda i rješenje nisu zahvaćeni bitnim povredama odredaba parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti pa ni povredom iz

članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a na koju ukazuju žalitelji. Pobijana presuda i rješenje mogu se ispitati, izreke su razumljive, ne proturječe same sebi ni razlozima presude i rješenja, a u obrazloženju su navedeni razlozi koje je prvostupanjski sud ocijenio odlučnim u predmetnoj pravnoj stvari.

10. Nad tuženikom je 18. ožujka 2019. otvoren stečajni postupak. Pravilno je prvostupanjski sud utvrdio da tužitelj nije dokazao da je stečajnom upravitelju tuženika prijavio svoje novčano potraživanje u iznosu od 94.227,11 kn, koje temelji na predmetnom poslovnom odnosu s tuženikom, i pravilno primijenio odredbu članka 269. stavka 3. SZ-a i utvrdio da je tužba povučena u dijelu koji se odnosi na isplatu navedenog iznosa s pripadajućim zateznim kamatama (točka I. izreke prvostupanjskog rješenja). Tužitelj u žalbi ne obrazlaže zašto pobija prvostupanjsko rješenje u točki I. njegove izreke niti pobija utvrđenje prvostupanjskog suda o tom dijelu tužbenog zahtjeva.

11. Sukladno odredbi članka 380. točke 2. ZPP-a, tužiteljevu žalbu valjalo je odbiti kao neosnovanu i potvrditi pobijano prvostupanjsko rješenje u točki I. njegove izreke.

12. Osnovano tužitelj u žalbi navodi da je prvostupanjski sud pogrešno ocijenio isprave na kojima je temeljio svoju odluku o dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na prijenos prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave.

13. Predmetna nekretnina kako je navedena u Predugovoru o kupoprodaji stana od 20. lipnja 2009. (dalje: Predugovor) opisana je kao stan S1 u prizemlju koji se sastoji od predprostora sa 4,84 m², kupaonice sa 3,60 m², izba 1,0 m², kuhinje sa 3,48 m², dnevnog boravka i blagovaonice sa 18,47 m², spavaće sobe sa 9,28 m² i spavaće sobe 7,54 m², vrta 30,85 m², u stambenoj zgradi u Osijeku, Kolodvorska 11, P+2. Iz Potvrde Grada Osijeka, Upravnog odjela za provedbu dokumenata prostornog uređenja i gradnje od 15. travnja 2021. (str. 37. i 38. spisa), koju je priložio tuženik uz odgovor na tužbu, a koja je izdana u predmetu potvrđivanja samostalnih uporabnih cjelina sukladno odredbi članka 73. stavka 3. ZV-a, u svrhu uspostave vlasništva posebnih dijelova predmetne građevine, proizlazi da stan S1 kao samostalnu uporabnu cjelinu opisuje: da se nalazi u prizemlju, a sastoji se od ulaza, kupaonice, kuhinje i blagovaonice, izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe, ukupne korisne površine 48,91 m² i sporednog dijela koji se sastoji od kućnog vrta površine 31 m² i parkirališnog mjesta P3 površine 11,04 m², a iz priloženog zk. uložka broj 19345 k.o. Osijek proizlazi da je kao 1.Etaža 2853/10000 upisan stan S1 kako je navedeno u navedenoj Potvrdi. Između stranaka bilo je nesporno da je predmet kupnje bio stan S1 u prizemlju koji se sastoji od ulaza, kupaonice, kuhinje i blagovaonice i izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe, ukupne korisne površine 48,91 m² i sporednog dijela koji se sastoji od kućnog vrta. Tuženik koji je provodio etažiranje predmetnog stana naznačio je da sporedni dio stana S1 čini vrt površine 31,00 m² i parkirališno mjesto P3 površine 11,04 m². Stoga je prema stavu ovoga suda sukladno odredbi članka 67. stavka 3. ZV-a, parkiralište P3 sporedni dio stana S1.

14. Slijedom navedenog, osnovano žalitelji navode da je prvostupanjski sud pogrešno ocijenio isprave priložene u spis i pogrešno utvrdio da ne postoji identitet nekretnine iz Predugovora i one koja je bila predmet tužbenog zahtjeva.

15. Stranke su učinile nespornim da je vrijednost predmeta stana 512.814,25 kn. Stalni sudski vještak za građevinarstvo u svom nalazu i mišljenju od 5. ožujka 2012., a koji je nalaz tuženik prihvatio u cijelosti, izračunao da ukupna vrijednost izvedenih radova od strane tužitelja na predmetnoj nekretnini iznosi 858.834,15 kn. Stranke su člankom 6. Predugovora i člankom 3. Ugovora o gradnji ugovorile da će tužitelj ukupnu cijenu stana platiti kompenzacijom kroz izvođenje radova na objektima tuženika u 50% iznosa od vrijednosti fakture tužitelja prema tuženiku. Tužitelj je na taj način isplatio na ime kupoprodajne cijene 429.417,07 kn. Međutim, tuženik je za izvedene radove platio tužitelju iznos od 353.750,93 kn, dok je preostali iznos (75.666,14 kn) ostao nepodmiren. Tuženik je protutužbenim zahtjevom zahtijevao od tužitelja isplatu iznosa od 127.173,45 kn, od kojih se iznos od 33.150,26 kn odnosio na isplatu cijene za predmetni stan. Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-304/2020-80 od 4. siječnja 2021. u pravomoćnoj točki II. njegove izreke utvrđeno je da je protutužba u predmetnoj pravnoj stvari povučena iz čega proizlazi da je tuženik odustao od naplate kupovnine u neisplaćenom iznosu. Slijedom navedenog, osnovano žalitelji navode u svojim žalbama da je tužitelj podmirio kupoprodajnu cijenu za predmetni stan.

16. Iz isprava priloženih u spisu proizlazi da je tužitelj dokazao identitet nekretnine za koju traži prijenos prava vlasništva i da je tuženiku isplatio kupoprodajnu cijenu.

17. Nesporno je da je umješač na strani tužitelja, kao krajnji kupac predmetnog stana, u njegovom posjedu. Tuženik tijekom postupka nije dokazao da je poduzimao mjere za njegovo iseljenje iz predmetnog stana kojega je kao vlasnik u zemljišnim knjigama upisan tuženik. Iz stanja u spisu proizlazi da je tuženik bio upoznat s činjenicom da je tužitelj prodao umješaču predmetni stan i da je umješač u njegovom posjedu.

18. Slijedom navedenog tužitelj je sukladno odredbi članka 115. stavka 1. ZV-a stekao pravnu osnovu za prijelaz prava vlasništva na predmetnom stanu na tužitelja pa je prvostupanjsku presudu sukladno odredbi članka 373. stavka 1. ZPP-a valjalo preinačiti i prihvatiti tužbeni zahtjev.

19. Tužitelj nije obrazložio zašto pobija odluku o troškovima parničnog postupka. Odluka je pravilna i zakonita utemeljena na odredbi članka 154. stavka 4. ZPP-a.

20. Sukladno odredbi članka 380. točke 2. ZPP-a, tužiteljevu žalbu valjalo je odbiti kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsko rješenje u točki II. njegove izreke.

21. Odluka o troškovima žalbenog postupka temelji se na odredbi članka 166. stavaka 1. i 2. ZPP-a. Potrebni troškovi tužitelja i umješača na strani tuženika bilu su sastav žalbe po odvjetniku, što sukladno Tbr. 10/1 Tarife o nagradama i naknadi

troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 112/12, 103/14; dalje: Tbr...OT) iznosi 6.250,00 kn i PDV, što sukladno Tbr. 42 OT iznosi 1.562,00 kn, što ukupno iznosi 7.812,50 kn za svakog.

Zagreb, 29. studenog 2021.

Predsjednik vijeća
Raoul Dubravec

Broj zapisa: **eb302-b545e**

Kontrolni broj: **00126-09f42-37952**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=RAOUL DUBRAVEC, 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.