



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 68 Pž-3579/2020-2

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

I

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Jagode Crnokrak, predsjednice vijeća, Ane Cvitković, sutkinje izvjestiteljice i Nikoline Mišković, članice vijeća, u pravnoj stvari tužitelja GRAD SPLIT, OIB 78755598868, kojeg zastupa Jadranka Vukorepa, zaposlenik tužitelja, uz sudjelovanje umješaka na strani tužitelja: 1. MARINA KUZMIĆA, 2. NADE RAKIĆ i 3. MARIJE KOVAČ, svi iz Splita, koje zastupa punomoćnica Sofija Novak, odvjetnica u Trogiru, protiv 1. tuženika STEČAJNA MASA IZA UDARNIK d.d. Drniš, OIB 21973275220, kojeg zastupa stečajni upravitelj Ivan Rude, odvjetnik u Šibeniku, 2. tuženika ALAS ZA DOM d.o.o., OIB 84313389409, Split, kojeg zastupaju punomoćnici mr. sc. Melita Veršić Marušić i Igor Mucalo, odvjetnici u Zagrebu, i 3. tuženika STEČAJNA MASA IZA TRAVOLINI d.o.o. u stečaju, OIB 03881247731, Split, radi utvrđenja ništavosti i brisanja uknjižbe, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv presude i rješenja Trgovačkog suda u Šibeniku poslovni broj P-287/2006 od 24. rujna 2007., u sjednici vijeća održanoj 16. studenog 2020.

p r e s u d i o j e

Odbija se tužiteljeva žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Šibeniku poslovni broj P-287/2006 od 24. rujna 2007.

r i j e š i o j e

Odbija se tužiteljeva žalba kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Šibeniku poslovni broj P-287/2006 od 24. rujna 2007.

Obrazloženje

Presudom i rješenjem Trgovačkog suda u Šibeniku poslovni broj P-287/2006 od 24. rujna 2007. u točki 1. izreke odbijen je kao neosnovan tužbeni zahtjev da se utvrdi da je u cijelosti ništav ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 29. srpnja 2002. između prvo i drugo tuženika kojim je prvotuženik prodao drugotuženiku nekretnine označene kao čest.zem.

2178/1/2/9 upisane u zk.ul.12935., čest. zem. 2175/2 upisane u zk.ul. 1941., čest. zem. 2173/2 upisane u zk.ul.3511., čest. zem. 2172/4 upisane u zk.ul. 9758., čest. zem. 2164/6 upisane u zk.ul. 4495., sve k.o. Split, uz zahtjev da se uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje koje je postojalo prije upisa vlasništva drugo tuženika na temelju ugovora i ukinute presude Općinskog suda u Splitu poslovni broj P-490/2000 od 15. listopada 2002. Rješenjem u točki 1. izreke odbijen je prijedlog za određivanje privremene mjere kojom bi se zabranilo otuđenje i opterećenje nekretnine koja je predmet spora te je u točki 2. izreke rješenja naloženo tužitelju naknaditi tuženicama parnični trošak, drugotuženiku u iznosu od 48.800,00 kn i trećetuženiku iznos od 51.300,00 kn.

Ovako je presudio prvostupanjski sud jer je na temelju izvedenih dokaza utvrdio da je prvotuženik upisan kao vlasnik nekretnina na temelju pravomoćne sudske odluke donesene u parničnom postupku koji se vodio pod poslovnim brojem P-490/2000, a potom je drugotuženik izvršio upis vlasništva na temelju kupoprodajnog ugovora. Sklapanjem ugovora o kupoprodaji od 29. srpnja 2002. tuženici nisu postupili protivno Ustavu, prisilnim propisima niti moralu društva i sud je zaključio da nisu ispunjene zakonske pretpostavke za utvrđenje ništavosti na temelju članka 103. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 53/91, 73/91, 3/94, 111/93, 107/95, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01; dalje: ZOO). O parničnom trošku sud je odlučio na temelju odredbe članka 154. stavka 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 58/93, 112/99, 129/00, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) i Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 142/12; dalje: Tarifa).

Protiv te odluke žalbu je podnio tužitelj zbog bitne povrede odredaba postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava. U žalbi navodi da presuda ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati jer sadrži proturječnosti dok je sud na temelju izvedenih dokaza izvukao nepotpuna i parcijalna utvrđenja koja su dovela do pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja. Ponavlja kao i tijekom postupka, da tuženici nisu postupali u dobroj vjeri te su postupali protivno moralu društva jer su raspolagali s tuđom nekretninom, da je drugo tuženik izvršio upis prava vlasništva i prije nego je prvotuženik ishodio tabularnu ispravu za upis prava vlasništva, da je predmetna nekretnina depozirana bivšim vlasnicima, ovdje umješacima koji su postavili zahtjev za povrat, naknadu oduzete imovine. Navodi kako je otpala pravna osnova za stjecanje prava vlasništva nekretnina. Nadalje, kako je neosnovani zaključak prvostupanjskog suda o promašenoj pasivnoj legitimaciji u odnosu na trećetuženika jer je primio kupoprodajnu cijenu po ugovoru. Pobija i odluku o troškovima postupka. Predlaže ukinuti pobijanu presudu i predmet vratiti na ponovan postupak.

Odgovor na žalbu podnijeli su prvo i drugo tuženik, osporili su žalbene navode i predložili da ovaj sud odbije žalbu kao neosnovanu.

Žalba nije osnovana.

Ispitavši pobijanu presudu i rješenje u smislu odredbe članka 365. stavka 2. ZPP-a u granicama razloga navedenih u žalbi pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, ovaj sud nalazi da je prvostupanjska presuda pravilna i osnovana na zakonu te je pravilno i pobijano rješenje.

U odnosu na presudu.

Prvostupanjska presuda sadrži valjane razloge o odlučnim činjenicama. Razlozi prvostupanjske presude su jasni i u potpunoj suglasnosti s ispravama u spisu, sud je na utvrđene odlučne činjenice pravilno primijenio materijalne propise i razloge svoje odluke valjano obrazložio.

Predmet spora je utvrđenje ništavosti ugovora o kupoprodaji nekretnine sklopljenog 29. srpnja 2002. između prvotuženika kao prodavatelja, drugotuženika kao kupca nekretnine, trećetuženika kao sudionika kojemu je isplaćena kupoprodajna cijena na ime dugova koje je prodavatelj imao prema trećetuženiku. Uz zahtjev da se na temelju presude uspostavi ranije zemljišnoknjižno stanje koje je postojalo prije upisa prava vlasništva na ime drugotuženika na temelju ugovora čije se utvrđenje ništavosti traži i presude Općinskog suda u Splitu poslovni broj P-490/2000 od 15. listopada 2002., koja je ukinuta.

Tužitelj u tužbi tvrdi kako je ugovor o kupoprodaji ništetan jer u vrijeme sklapanja ugovora o kupoprodaji, za prvotuženika nije donijeto rješenje o privatizaciji te elaborat o pretvorbi ne sadrži podatke i dokaze o korištenju nekretnina (koje su bile predmet kupoprodajnog ugovora). S time da prvotuženik u vrijeme sklapanja spornog ugovora nije bio vlasnik predmetnih nekretnina koje je prodao drugotuženiku te da su bivši vlasnici, ovlaštenici, pokrenuli upravni postupak povrata - naknade predmetnih nekretnina, a kako je Grad Split obveznik te naknade, to traži utvrđenje ništavosti ugovora o kupoprodaji.

Iz stanja spisa proizlaze sljedeća utvrđenja:

- da su nekretnine koje su obuhvaćene ugovorom o kupoprodaji nekretnina od 29. srpnja 2002. upisane u zemljišnoknjižni uložak br. 17198, katastarske općine Split, kao vlasnik upisana je pravna osoba Alas za dom d.o.o Split. Iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka za navedene nekretnine (str. 51. - 57. spisa) razvidno je da se prvotuženik upisao kao vlasnik, u cijelosti, na temelju presude Općinskog suda u Splitu poslovni broj P-490/2000 (predan zahtjev pod poslovnim brojem Z-468/2003). Nakon toga je izvršen upis vlasništva, u cijelosti, na ime Alas za dom d.o.o. Split, na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine od 29. srpnja 2002. (predan zahtjev pod poslovnim brojem Z-224/2003). Također, iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka vidljivo je da je ranije prije svih navedenih prijenosa bilo upisano društveno vlasništvo a kao nosilac prava korištenja je bila upisana Općina Split,

- da je pred Općinskim sudom u Splitu vođen postupak pod poslovnim brojem P-490/2000 u kojem je donesena presuda 15. listopada 2002. Tom presudom (str. 47. - 50. spisa) naloženo je tamo tuženiku, a ovdje tužitelju, izdati ovdje prvotuženiku tabularnu ispravu za upis prava vlasništva nekretnina označenih kao čest. zemlj. 2178/1, 2178/2 i 2178/9, sve u zk.ul. 12935, čest zemlj. 2175/2, zk.ul. 1941, čest. zemlj. 2172/4 zk.ul. 9758, čest. zemlj. 2164/6 upisane u zk.ul. 4495 k.o. Split, na ime prvotuženika u cijelosti (točka I. izreke). Presuda je pravomoćna 27. prosinca 2002.,

- Ugovorom o kupoprodaji nekretnine od 29. srpnja 2002., prvotuženik kao prodavatelj je prodao nekretnine (gore navedene) drugotuženiku. U članku 1. ugovora prodavatelj je naveo da do dana sklapanja ugovora nije sređeno zemljišnoknjižno stanje jer je u zemljišnim knjigama upisano društveno vlasništvo, a kao nositelj prava korištenja Grad Split. Nadalje, da se pred Općinskim sudom u Splitu vodi spor po tužbi podnesenoj 24. ožujka 2000. koji je podnio ovdje prvotuženik radi utvrđenja isključivog prava vlasništva na predmetnim nekretninama te da je uvjeren u rješavanje spora u njegovu korist. U ugovoru je

navedeno da je prodavatelj u posjedu svih navedenih nekretnina kako to i proizlazi iz izvoda katastra zemljišta od 29. travnja 2002. Člankom 2. ugovora utvrđeno je da je prodavatelj dužan trgovačkom društvu Travolini d.o.o. iznos od 1.344.733,44 kn. Člankom 3. ugovora ugovorena je kupoprodajna cijena u iznosu od 1.284.733,44 kn, što je ujedno i realna prometna vrijednost nekretnine, te je prodavatelj izjavio da nekretnine nisu opterećene nikakvim teretima. Člankom 4. ugovora stranke ugovora su odredile da će kupac ugovorenu cijenu isplatiti na račun društva Travolini d.o.o. po osnovi računa i dugovanja koje prodavatelj ima prema Travolini d.o.o. Člankom 5. ugovora prodavatelj je dopustio kupcu da stupi u posjed nekretnine odmah po potpisu ugovora. U članku 7. ugovora stranke su ugovorile da ukoliko prodavatelj u primjerenom roku za okončanje sudskog spora radi utvrđenja vlasništva ne izda kupcu uredne isprave za upis vlasništva kupca u zemljišnim knjigama vratiti će se primljeni iznos kupoprodaje, te će se za razdoblje korištenja nekretnine od kupca korištenje nekretnine smatrati zakupom. U članku 8. ugovora prodavatelj je dopustio prijenos prava vlasništva u zemljišnim knjigama, nakon što kupac riješi pokrenuti spor u svoju korist, na ime kupca bez daljnjeg sudjelovanja prodavatelja,

- iz dopisa Hrvatskog fonda za privatizaciju od 30. studenog 2003. proizlazi da je pretvorba društvenog poduzeća Udarnik iz Drniša izvršena prijenosom svih dionica na Hrvatski fond za privatizaciju. Da je u tijeku procjena vrijednosti temeljnog kapitala društva Udarnik odnosno utvrđivanje pravno relevantnih za donošenje rješenja o privatizaciji društva Udarnik iz Drniša i rješenje još nije donijeto. Nekretnine koje su navedene u elaboratu pretvorbe društvenog poduzeća Udarnik samo su brojčano iskazane u bilanci poduzeća te se vrši identifikacija zemljišnoknjižnih oznaka nekretnina koje će se procijeniti i uključiti u vrijednost temeljnog kapitala u postupku privatizacije,

- rješenjem Općinskog suda u Splitu poslovni broj P-490/2000 od 12. travnja 2005. dopušteno je ponavljanje postupka u tom postupku te je ukinuta pravomoćna presuda poslovni broj P-490/2000 od 15. listopada 2002.

Na temelju ovakve činjenične građe, pravilno je prvostupanjski sud zaključio da je neosnovan zahtjev tužitelja, jer Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 29. srpnja 2002. nije suprotan prisilnim propisima, moralu društva, niti je protivan Ustavu.

Člankom 103. stavkom 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 53/91, 73/91, 3/94, 111/93, 107/95, 7/96, 91/96, 112/99 i 88/01; dalje: ZOO) propisano je da je ugovor, koji je protivan Ustavu Republike Hrvatske, prisilnim propisima te moralu društva ništav je ako cilj povrijeđenog pravila ne upućuje na neku drugu sankciju ili ako zakon o određenom slučaju ne propisuje što drugo.

Prvostupanjski sud pravilno zaključuje da tužitelj nije dokazao ništavost ugovora o kupoprodaji niti po jednom od propisanih razloga za ništavost ugovora. Činjenica što prodavatelj u trenutku sklapanja ugovora nije bio upisan kao vlasnik predmetnih nekretnina u zemljišnim knjigama, taj ugovor ne čini ništavnim. Pored toga, a kako je pravilno utvrdio prvostupanjski sud, u odredbama ugovora je jasno navedeno da prodavatelj nema upisano vlasništvo u zemljišnim knjigama prodanih nekretnina, te da se vodi spor između Grada Splita i prodavatelja nekretnina, i ugovorena je mogućnost raskida ugovora ukoliko prodavatelj ne uspije u tom sporu. Time što prodavatelj nije upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama kao vlasnik nekretnina, ne čini ugovor o prodaji nekretnine ništavnim. Upravo radi ishoda tabularne isprave za upis vlasništva prodanih nekretnina prodavatelj je vodio sudski spor pred Općinskim sudom u Splitu. Jednako tako, a u odnosu na žalbeni navod da je riječ o nekretninama koja nisu ušle u temeljni kapital društva Udarnik, sud je ocijenio dopis Fonda

za privatizaciju, upravo u dijelu svog obrazloženja kojim utvrđuje iz kojih razloga je dopušteno ponavljanje postupka u predmetu pod poslovnim brojem P-490/2000. Tako je i navedeno da u elaboratu o pretvorbi društva Udarnik d.d. iz Drniša, nekretnine su brojčano iskazane u bilanci, dok će se identifikacija zemljišnoknjižnih oznaka procijeniti i uključiti u vrijednost temeljnog kapitala tek u postupku privatizacije tog društva. Time nije rečeno da prodane nekretnine nisu ušle u temeljni kapital društva Udarnik, niti da jesu, već da će se izvršiti identifikacija nekretnina koje su samo brojčano iskazane u vrijednosti.

Također neosnovani su žalbeni navodi kako je drugo tuženik ishodio upis vlasništva na temelju ugovora i prije upisa vlasništva prvotuženika jer suprotno proizlazi iz zemljišnoknjižnog izvataka. Činjenica da je drugotuženik predao ugovor o kupoprodaji na provedbu u zemljišnoknjižni odjel koji je dobio poslovni broj Z-224/2003, time nije upisano vlasništvo drugotuženika, već tek po upisu vlasništva prvotuženika (tada prodavatelja) je izvršen prijenos vlasništva na ime drugotuženika.

Prvostupanjski sud je jasno i obrazloženo po svakoj materijalnopravnoj odredbi iz Zakona o obveznim odnosima, kojima su propisani razlozi ništavosti ugovora, kao i prema općoj odredbi za ništavost ugovora iz članka 103. stavka 1. ZOO-a, dao obrazloženja iz kojih proizlazi neosnovanost tužbenog zahtjeva. Stoga nije ostvaren žalbeni razlog pogrešne primjene materijalnog prava.

Prije svega, potrebno je navesti, a polazeći od toga da je prvotuženik uknjižbu svojega vlasništva na spornim nekretninama ishodio na temelju pravomoćne sudske presude kao tabularne isprave, kako je pogrešan pravni pristup tužitelja i ustajanje s ovako postavljenim tužbenim zahtjevom jer činjenica da je presuda na temelju koje je izvršen upis vlasništva ukinuta, predstavlja okolnost koju je/bilo je, moguće uspješno osporavati brisovnom tužbom.

Odredbom članka 127. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09 i 143/12; dalje: ZVDSP), dano je ovlaštenje onom tko stekne pravo vlasništva nekretnina odlukom suda, da može ishoditi upis stečenog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Sudska odluka - presuda o stjecanju prava vlasništva kojom se utvrđuje da je tužitelj stekao pravo vlasništva na određenoj nekretnini i kojim ga se ovlašćuje da na temelju te presude izvrši upis svojega vlasništva u zemljišnim knjigama - prvenstveno je zemljišnoknjižna isprava, a s obzirom na to da je donosi sud, ona je i javna isprava. Upis u zemljišne knjige provodi se u formalnom izvanparničnom postupku.

Prema pravilima o brisovnoj tužbi iz članka 129. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17 i 63/19; dalje: ZZK) u vezi s odredbom članka 168. ZVDSP-a nositelj knjižnog prava koje je povrijeđeno nevaljanom, odnosno neistinitom uknjižbom u korist neke osobe ovlašten je radi zaštite tog svog prava zahtijevati brisanje svake uknjižbe koja ga vrijeđa i uspostavu prijašnjega zemljišnoknjižnog stanja, sve dok ne nastupe činjenice na temelju kojih bi mu povrijeđeno knjižno pravo i tako trebalo prestati. Takva pravna zaštita nije zahtijevana u ovom postupku.

Slijedom navedenog pravilno je prvostupanjski sud odbio tužbeni zahtjev i valjalo je potvrditi prvostupanjsku presudu prema odredbi članka 368. stavka 1. ZPP-a, kako je odlučeno u izreci ove presude.

U odnosu na rješenje.

Pravilna je odluka suda u točki 1. izreke rješenja kojim je odbijen zahtjev za određivanje privremene mjere. Žalitelj u navodima žalbe iznosi kako je prvostupanjski sud neosnovano odbio prijedlog za određivanje privremene mjere. U podnesenom prijedlogu za određivanje mjere osiguranja, predlagatelj nije iznio niti jedan razlog koji bi opravdavao donošenje predložene mjere, u smislu zakonskih pretpostavki predviđenih odredbom članka 298. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 57/96, 29/99, 42/00, 151/04 i 88/05) i odredbe članka 293. OZ-a. Stoga je pravilna odluka prvostupanjskog suda. Pored toga, nije ni osnovan tužbeni zahtjev u odnosu na kojeg je i zahtijevana ova privremena mjera.

U odnosu na troškove postupka, taj dio odluke prvostupanjski sud nije detaljno obrazložio navođenjem parničnih radnji za koje dosuđuje trošak drugo i treće tuženiku, u kojem iznosu i po kojoj osnovi, prema članku 154. stavku 1. i članku 155. ZPP-a te Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika. Stoga je ovaj sud radi pravilne primjene materijalnog prava detaljno ispitao zatraženi i dosuđeni parnični trošak i utvrdio kako bi drugotuženiku osnovano pripadao trošak u iznosu od 59.931,50 kn (i to na ime sastava odgovora na tužbu prema Tbr. 7. t. 1. u iznosu od 13.450,00 kn, trošak pristupa na ročište 18. lipnja 2007. u iznosu od 13.450,00 kn prema Tbr. 9. t. 1., pristup na ročište 12. ožujka 2007. u iznosu od 6.625,00 kn prema Tbr. 9. t. 2., te trošak pristupa na ročište 10. rujna 2007., u iznosu od 13.450,00 kn prema Tbr. 9. t. 1. Tarife), te trećetuženiku trošak u iznosu od 52.225,00 kn, koji je po svakoj radnji zatražio trošak u ukupnom iznosu od 15.000,00 kn (i to na ime troška sastava odgovora na tužbu u iznosu od 15.000,00 kn, prema Tbr. 7. t. 1., trošak pristupa na ročište 6. srpnja 2007. u iznosu od 6.725,00 kn prema Tbr. 9. t. 2., te trošak pristupa na ročišta 18. lipnja 2007. i 10. rujna 2007., svaki u iznosu od po 15.000,00 kn, na temelju odredbe Tbr. 9. t. 1. Tarife).

Međutim, kako je tužitelju, koji je podnositelj žalbe, naloženo platiti manji iznos troškova od onoga što je provjerom utvrđeno da bi pripadalo drugo i treće tuženiku, to je valjalo potvrditi i točku 2. izreke rješenja, na temelju odredbe članka 380. točke 2. ZPP-a i odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

Zagreb, 16. studenog 2020.

Predsjednica vijeća
Jagoda Crnokrak

Broj zapisa: **1789a-eefaa**

Kontrolni broj: **0606e-9cd4a-a9c5b**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=JAGODA CRNOKRAK, 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.