REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Zagreb, Amruševa 2/II.

Poslovni broj: 21. P-351/06-128

U IME REPUBLIKE HRVATSKE

PRESUDA

Trgovački sud u Zagrebu, po sutkinji Ivani Manestar, u pravnoj stvari I. tužitelja – protutuženika PRIGORKA d.d. u stečaju, Sesvete, Ljudevita Posavskog 3, OIB: 44010339796, kojeg zastupa Maja Miljuš, odvjetnica u Zagrebu, Đorđićeva 6 i II. tužitelja – protutuženika PHOENIX CAPITIS d.o.o., Sesvete, Sesvetska cesta 29, OIB: 80769884323, kojeg zastupa Danijel Antun Banić, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Ćurković Ćurić, Janušić & Banić j.t.d., Zagreb, Jurišićeva 1A, protiv tuženika – protutužitelja DOMI d.o.o., Zagreb, Milana Pavelića 21, OIB: 20233402883, kojeg zastupa Draško Semren, odvjetnik u Zagrebu, Malešnica 31, radi utvrđenja raskida ugovora, predaje nekretnine u posjed, opravdanja predbilježbe prava vlasništva, utvrđenja osnovanosti osporene tražbine i isplate, nakon javne glavne rasprave zaključene 21. rujna 2017. u prisutnosti Maje Miljuš, Martine Maldini, zamjenice punomoćnika II. tužitelja – protutuženika i Draška Semrena, dana 13. listopada 2017.

presudio je

I. Odbija se u cijelosti tužbeni zahtjev I. i II. tužitelja - protutuženika za utvrđenje da je 16. rujna 2005. krivnjom tuženika – protutužitelja raskinut Ugovor o kupoprodaji 228 od 14. svibnja 1998., kojim I. tužitelj – protutuženik prodaje, a tuženik – protutužitelja kupuje poslovni prostor u objektu TC – Tržnice Sesvete u Sesvetama, kasnije preimenovan u Milenij centar, k.o. Sesvete, kč. 7247/5, zk. č. 268/28, zk. ul. 5883, broj prostora SK 24, D3-188, površine 248,45 m2 po kupoprodajnoj cijeni u iznosu od 745.350,00 DEM, koji se nalazi u zgradi u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, izgrađenoj na zk. č. 7247/5 i danas je upisan u zk. ul. 817, podulošku 218, k.o. Sesvete novo, kao posebni etažni dio (etaža 218) oznake lokal broj 188, I. kat D3, površine 248,45 m2, koji je povezan s 186,52/10000 suvlasničkog dijela cijele nekretnine, kao i tužbeni zahtjev za nalaganje tuženiku – protutužitelju napuštanje predmetnog poslovnog prostora i predaju istog tužiteljima – protutuženicima slobodnog od osoba i stvari, kao neosnovan.

II. Odbacuje se protutužba u dijelu kojim se zahtijeva utvrđenje osnovanosti tražbine tuženika – protutužitelja prema I. tužitelju – protutuženiku II. višeg isplatnog reda u iznosu od

2.054.356,33 kn, prijavljene i osporene u stečajnom postupku koji se vodi nad I. tužiteljem – protutuženikom, kao nedopuštena.

III. Odbacuje se protutužba u dijelu kojim se od II. tužitelja – protutuženika zahtijeva isplata iznosa od 115.520,62 kn s zateznim kamatama od 7. kolovoza 2003. do isplate, kao nedopuštena.

IV. Utvrđuje se da je opravdana predbilježba prava vlasništva koja je upisana u korist tuženika – protutužitelja na nekretnini I. tužitelja – protutuženika, pod poslovnim brojem Z-499/05, na suvlasničkom dijelu 186,52/10000 nekretnine oznake zk. č. 7247/5 k.o. Sesvete novo, Ulica Ljudevita Posavskog, površine 24647 m2, koja se sastoji od zgrade u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, površine 4990 m2 i dvorišta u istoj ulici površine 19657 m2, koji je neodvojivo povezan s etažnim vlasništvom (E-218) posebnog dijela nekretnine, lokalom 188, I. kat D3, površine 248,45 m2, upisanim zk. ul. 817, poduložak 218, da je tuženik – protutužitelj vlasnik opisane nekretnine te se nalaže I. tužitelju – protutuženiku trpjeti upis prava vlasništva tuženika – protutuženika u zemljišnoj knjizi.

V. Odbija se protutužbeni zahtjev za opravdanje predbilježbe prava vlasništva upisane u korist tuženika – protutužitelja na nekretnini opisanoj u stavku IV. izreke, za utvrđenje prava vlasništva na sitoj i trpljenje upisa prava vlasništva u zemljišnoj knjizi u odnosu na II. tužitelja kao neosnovan.

VI. Određuje se da će svaka parnična stranka snositi svoje troškove parničnog postupka.

Obrazloženje

Tužitelji – protutuženici (dalje u tekstu: tužitelji) u tužbi navode da su I. tužitelj i tuženik – protutužitelj (dalje u tekstu: tuženik) 2. travnja 1998. sklopili Ugovor o kupoprodaji 228, predmet kojeg je kupoprodaja poslovnog prostora u objektu Trgovački centar – Tržnica Sesvete, u Sesvetama, koji je kasnije preimenovan u Millenium centar, izgrađen na zk. č. 268/28 upisane u zk. ul. 5883 k.o. Sesvete, broj prostora SK24 D3-L-188, površine 248,45 m2, za cijenu od 745.350,00 DEM (dalje u tekstu: Ugovor o kupoprodaji). Navedenim ugovorom da je određeno da će se kupoprodajna cijena platiti u 120 mjesečnih obroka, na koje će se obračunavati ugovorne kamate, koji iznose 6.887,50 DEM i dospijevaju svakog petnaestog u mjesecu, pri čemu zadnji dospijeva 15. travnja 2008. S obzirom da se tuženik nije pridržavao ugovorene dinamike plaćanja, to da ga je I. tužitelj opominjao da će raskinuti ugovor ako nastavi tako postupati, koja mogućnost da je izričito i ugovorena odredbom čl. 13. Ugovora o kupoprodaji, a kako tuženik nije reagirao na opomene, to da je I. tužitelj jednostrano raskinuo ugovor pisanom izjavom koja je tuženiku dostavljena 16. rujna 2005. Stoga tužitelji zahtijevaju da sud utvrdi da je predmetni ugovor raskinut te da naloži tuženiku isprazniti predmetni poslovni prostor i isti predati u posjed tužiteljima.

Tuženik u odgovoru na tužbu navodi da je nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji saznao da je objekt u kojem se nalazi predmetni poslovni prostor izgrađen bez građevinske i uporabne dozvole, a da je etažiranje u zemljišnoj knjizi provedeno zbog postojanja starog objekta Tvornice lakih betonskih elemenata, da u objektu nije osposobljena zajednička protupožarna zaštita, da vatrodojava nije u funkciji, da nije izvedena klimatizacija poslovnih prostora, da dizala nisu u funkciji, da nisu izvedene stepenice iza vrata za nužni izlaz, da nije

izvršeno atestiranje ostalih instalacija i uređaja, da su na među prema cesti bespravno izgrađeni kiosci koji su vizualno zatvorili cijeli trgovački centar, što da nagrđuje cijeli prostor i čini ga manje atraktivnim kupcima i dovodi do pada prometa u trgovačkom centru te da nije nikada otvorena tržnica Sesvete, iako je trebala biti te je ta činjenica utjecala na odluku o kupnji predmetnog poslovnog prostora, jer bi tržnica omogućila koncentraciju ponude i potražnje koja bi dovela i do većeg prometa u trgovačkom centru. Svi ti nedostaci da umanjuju vrijednost objekta i poslovnog prostora tuženika pa tuženik smatra da je isti i preplatio. Tvrdi da II. tužitelj vodi protiv njega postupak pred ovim sudom pod poslovnim brojem P-4082/04 radi isplate dijela kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor, u kojem postupku da je tuženik istaknuo prigovor sniženja cijene zbog nedostataka prodane stvari, prvenstveno misleći na nedostatak građevinske i uporabne dozvole te je u tijeku provođenje građevinskog vještačenja radi utvrđenja koliko iznosi vrijednost predmetnog poslovnog prostora s tim nedostacima te je li tuženik isti preplatio. Zbog toga tvrdi da je on taj koji je jednostrano raskinuo ugovor krivnjom I. tužitelja te podnosi protutužbu kojom zahtijeva utvrđenje da je Ugovor o kupoprodaji raskinut krivnjom prodavatelja, I. tužitelja te da se I. tužitelju naloži povrat iznosa od 3.420.912,06 kn kojeg je primio po osnovi kupoprodajne cijene te isplata iznosa od 549.977,88 kn koliko je iznosio trošak uređenja predmetnog poslovnog prostora.

U odgovoru na protutužbu I. tužitelj navodi da je on ispunio sve svoje ugovorne obveze iz Ugovora o kupoprodaji, da ga tuženik nije nikada obavijestio o postojanju bilo kakvih nedostataka na predmetnom poslovnom prostoru, a niti je bilo kakve nedostatke naveo kao razlog prestanka plaćanja obroka kupoprodajne cijene. Osim toga da je nadležno upravno tijelo izdalo tuženiku rješenje da predmetni poslovni prostor ispunjava minimalne tehničke uvjete za rad tako da tuženik isti koristi i u njemu posluje od trenutka od kada je isti preuzeo. Naposljetku, tvrdi da je on još 1996. ishodio lokacijsku dozvolu za gradnju trgovačkog centra u kojem se nalazi predmetni poslovni prostor, a da je građevinska dozvola izdana 1976., ali za izgradnju tvornice laganih betonskih proizvoda, čijom je rekonstrukcijom nastao trgovački centar. Iz Ugovora o kupoprodaji da je vidljivo da je tuženik kupio prostor u roh-bau fazi izgradnje te je ugovoreno da će isti nakon završetka te faze dostaviti prodavatelju projekt unutarnjeg uređenja poslovnog prostora, bez kojeg da prodavatelj (on) nije mogao ishoditi izdavanje građevinske dozvole, a kako mu tuženik nije nikada dostavio projekt unutarnjeg uređenja poslovnog prostora, to da nije mogla biti ishođena niti građevinska dozvola za izgradnju trgovačkog centra Millenium.

U daljnjem tijeku postupka tuženik navodi da je imao daljnji trošak ulaganja u predmetni poslovni prostor u iznosu 450.801,54 kn pa povisuje tužbeni zahtjev za taj iznos. Tvrdi da je I. tužitelj ustupio II. tužitelju tražbinu koju je imao prema njemu temeljem Ugovora o kupoprodaji, u odnosu na određeni broj preostalih obroka, da je II. tužitelj protiv njega pokrenuo postupak radi naplate tih obroka, a da je sud presudom odbio njegov tužbeni zahtjev, jer je utvrđeno da zbog prodaje prostora s nedostatkom (nepostojanje građevinske i uporabne dozvole, što cijeli objekt čini podložnim rušenju), tuženik ima pravo na sniženje cijene te da je preplatio vrijednost stvari s tim nedostatkom.

U međuvremenu je nad I. tužiteljem otvoren stečajni postupak, u kojem je tuženik prijavio tražbinu u ukupnom iznosu od 7.265.524,51 kn, koja je u cijelosti osporena, a on je rješenjem ovog suda, poslovni broj St-149/06 od 19. prosinca 2017., upućen na nastavak predmetnog postupka radi utvrđenja osnovanosti osporene tražbine. Stoga je tuženik predložio nastavak prekinutog postupka, ali nije uskladio tužbeni zahtjev s odredbom čl. 180. Stečajnog zakona (Narodne novine, broj: 44/1996., 161/1998., 29/1999., 129/2000., 123/2003.,

2003., 187/2004., 82/2006., 116/2010., 25/2012., 133/2012., 45/2013., dalje u tekstu: SZ).

Tuženik tvrdi da je u stečajnom postupku nad tužiteljem prijavio tražbinu u iznosu od 6.274.336,44 kn po osnovi povrata plaćene kupoprodajne cijene (3.420.912,06 kn po osnovi glavnice i 2.853.424,38 kn po osnovi zateznih kamata) i tražbinu u iznosu od 976.029,87 kn po osnovi troškova uređenja poslovnog prostora (450.801,54 kn po osnovi glavnice i 525.228,33 kn po osnovi zateznih kamata), dakle, ukupno 7.250.366,31 kn po osnovi tražbine iz protutužbe te iznos od 15.157,20 kn po osnovi troškova parničnog postupka vođenog pred Općinskim sudom u Zagrebu, pod poslovnim brojem P-3728/04.

Nadalje, tuženik tvrdi da je presuda ovog suda, poslovni broj P-4082/04 od 9. veljače 2007., kojom je odbijen tužbeni zahtjev II. tužitelja protiv tuženika za isplatu kupoprodajne cijene, iz razloga što je utvrđeno da je predmetni poslovni prostor u trenutku kupoprodaje imao nedostatak u vidu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole objekta u kojem se isti nalazi pa je tuženiku omogućeno korištenje prava na sniženje cijene, a građevinskim vještačenjem je utvrđeno da je plaćena kupoprodajna cijena premašila vrijednost stvari s nedostatkom, potvrđena presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Pž-3269/07 od 1. rujna 2007. Predložio je da se u predmetnom postupku izvede dokaz građevinskim vještačenjem kako bi se utvrdilo da li je za predmetni trgovački centar izdana lokacijska, građevinska i uporabna dozvola te da se utvrdi vrijednost građevinskih radova koje je poduzeo tuženik kako bi predmetni poslovni prostor priveo svrsi.

II. tužitelj je predložio da se građevinskim vještačenjem utvrdi da li je projekt unutarnjeg uređenja predmetnog poslovnog prostora bio preduvjet za izdavanje građevinske dozvole za Millenium centar u Sesvetama te istaknuo da on nije pasivno legitimiran u odnosu na protutužbeni zahtjev tuženika, jer nije bio stranka Ugovora o kupoprodaji. Smatra da iz činjenice da je tuženik potpisao Zapisnik o primopredaji poslovnog prostora, u kojem je naveo da nema nikakvih primjedbi, proizlazi da je tuženik znao da za objekt u kojem se nalazi prostor nije izdana građevinska i uporabna dozvola.

Tuženik je predložio da se građevinskim vještačenjem utvrdi koliku vrijednost predmetni poslovni prostor ima danas s obzirom da za isti nije izdana građevinska i uporabna dozvola te je isti podložan rušenju, a sve kako bi se utvrdilo da je on izvršenim uplatama kupoprodajne cijene i preplatio stvarnu vrijednost poslovnog prostora iz čega bi proizlazilo da I. tužitelj nije mogao jednostrano raskinuti Ugovor o kupoprodaji zbog neplaćanja daljnjih obroka kupoprodajne cijene. Također, predložio je izvođenje dokaza financijskim vještačenjem kako bi se utvrdilo koji iznos je isplatio tužiteljima po osnovi kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor te je li platio porez na promet nekretnina.

U slučaju da sud ocijeni da predmetni Ugovor o kupoprodaji nije raskinut, dakle, da je protutužbeni zahtjev za povrat plaćene kupoprodajne cijene i povrat izvršenih ulaganja u poslovni prostor neosnovan, tuženik traži da sud prihvati eventualno kumulirani tužbeni zahtjev (pogrešno nazvan alternativni tužbeni zahtjev) za utvrđenje da je tuženik vlasnik predmetnog poslovnog prostora, za izdavanje tabularne isprave te za isplatu iznosa od [illegible]047,89 kn, s obzirom da iz nalaza i mišljenja građevinskog vještaka Marijana Antuna [illegible]tocia proizlazi da je vrijednost predmetnog poslovnog prostora (s nedostatkom) [illegible]4.360,00 kn, a iz nalaza i mišljenja financijskog vještaka Zdravka Brestovca proizlazi da [illegible]enik uplatio po osnovi kupoprodajne cijene ukupno 1.991.407,89 kn pa su mu tužitelji [illegible]vratiti preplaćeni iznos.

I. tužitelj se je protivio navedenoj preinaci protutužbenog zahtjeva, jer tuženik nije u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu pa ne može od njega zahtijevati niti izdavanje tabularne isprave te iz razloga što tuženik ne može tražiti isplatu, već je bio dužan svoje eventualno potraživanje prijaviti u stečajnom postupku koji se nad njime vodi.

II. tužitelj je učinio nespornim da je on primio uplate 64., 65., 66. i 67. rate kupoprodajne cijene, temeljem ugovora o cesiji sklopljenog s I. tužiteljem, ali smatra da tuženik kao stečajni vjerovnik ne može podnijeti kondemnatornu tužbu.

U daljnjem tijeku postupka tuženik povlači prethodni tužbeni zahtjev za povrat ukupnog iznosa isplaćene kupoprodajne cijene, kao posljedice raskida Ugovora o kupoprodaji i povrat troškova ulaganja u predmetni poslovni prostor, a ostaje isključivo kod zahtjeva za utvrđenje prava vlasništva, izdavanje tabularne isprave i isplatu iznosa od 357.047,89 kn od oba tužitelja solidarno.

Tužitelji su pristali na povlačenje prethodnog tužbenog zahtjeva, ali su se usprotivili preinaci, jer smatraju da je novopostavljeni tužbeni zahtjev nedopušten prema odredbama SZ-a.

Tuženik smatra da se u pogledu novčane tražbine u iznosu od 357.047,89 kn on ne smatra stečajnim vjerovnikom, jer je to potraživanje utvrđeno tek financijskim vještačenjem, koje je provedeno nakon otvaranja stečajnog postupka nad I. tužiteljem, a da je u zemljišnoj knjizi izvršena predbilježba prava vlasništva u njegovu korist na predmetnoj nekretnini. Predložio je prekinuti predmetni parnični postupak jer je nad II. tužiteljem rješenjem Financijske agencije od 6. svibnja 2014. otvoren postupak predstečajne nagodbe.

Na upit suda tuženik je izjavio da nije prijavio nikakvu novčanu tražbinu u postupku predstečajne nagodbe koji je vođen nad II. tužiteljem te da je nakon što su I. i II. tužitelj sklopili ugovor o cesiji dobio obavijest od II. tužitelja da je dužan sve preostale obroke kupoprodajne cijene platiti njemu, jer je u tom dijelu tražbina na njega prenesena.

Tuženik tvrdi da iz nalaza i mišljenja financijskog vještaka proizlazi da je on na ime kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor platio 2.870.934,23 kn (avansno iznos od 516.936,34 kn, međuplaćanjem iznos od 362.590,00 kn i u ratama iznos od 1.991.407,89 kn), a da iz nalaza i mišljenja građevinskog vještaka proizlazi da je vrijednost predmetnog poslovnog prostora s nedostacima 1.634.360,00 kn, slijedom čega da proizlazi da je on preplatio iznos od 1.236.574,23 kn, od čega I. tužitelju iznos od 1.121.053,61 kn, a II. tužitelju iznos od 115.520,62 kn (64. do 67. rata). Stoga preinačuje i ispravlja tužbeni zahtjev na način da traži utvrđenje da je opravdana predbilježba prava vlasništva upisana na 186,52/10000 suvlasničkog dijela nekretnine I. tužitelja oznake zk. č. 7247/5 k.o. Sesvete Novo, površine 24647 m2, koja se sastoji od zgrade u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3, površine 4990 m2 i dvorišta u istoj ulici, površine 19657 m2, koji je povezan s vlasništvom posebnog dijela nekretnine (etaža 218), oznake lokal 188, I. kat D3, površine 248,45 m2, upisanog u zk ul. 817, poduložak 218, u korist tuženika i utvrđenje da je tuženik vlasnik navedene nekretnine pa da su I. i II. tužitelji dužni trpjeti upis prava vlasništva u korist tuženik u zemljišnoj knjizi (stavak I.), traži utvrđenje da je osnovana tražbina tuženika prema I. tužitelju, II. višeg isplatnog reda, u iznosu od 1.684.037,52 kn - kupovnina koja je preplaćena I. tužitelju u iznosu od 1.121.053,61 kn s zateznim kamatama u iznosu od 562.983,91 kn (stavak II.), zahtijeva da se naloži II. tužitelju isplatiti mu iznos od 115.520,62 kn s zateznim kamatama od 7. kolovoza 2003. – kupovnina koja je preplaćena II. tužitelju

(stavak III.) i zahtijeva da mu I. i II. tužitelji solidarno naknade troškove parničnog postupka (stavak IV.).

I. i II. tužitelji usprotivili su se preinaci tužbe, a II. tužitelj je podredno istaknuo prigovor promašene pasivne legitimacije, zastare i prekluzije u odnosu na novopostavljeni tužbeni zahtjev tuženika.

II. tužitelj pojašnjava da je tuženik bio dužan uskladiti tužbeni zahtjev s odredbom čl 180. SZ-a (tražiti utvrđenje osporene tražbine samo na temelju osnove, u iznosu i u isplatnom redu kako je ono označeno u prijavi ili na ispitnom ročištu) u roku od 8 dana od primitka rješenja kojim je njegova tražbina osporena, a sve sukladno odredbi čl. 179. SZ-a kojim je određeno da je stečajni vjerovnik osporene tražbine, u pogledu koje se već vodi parnica, dužan staviti prijedlog za nastavak postupka u roku od 8 dana od primitka tog rješenja, a kako to tuženik nije učinio, već je isključivo predložio nastavak prekinutog postupka, smatra da je tuženik prekludiran u postavljanju tužbenog zahtjeva sukladno odredbi čl. 180. SZ-a pa da bi protutužbu trebalo odbaciti kao nedopuštenu.

Nakon izrade novog nalaza i mišljenja građevinskog vještaka, kojemu je dan zadatak da utvrdi kolika je na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji bila vrijednost predmetnog poslovnog prostora uzimajući u obzir da je isti imao nedostatak u vidu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole, kojim je utvrđeno da je navedena vrijednost iznosila 1.387.840,00 kn, tuženik je zaključio da je po osnovi kupovnine preplatio iznos od 1.483.093,23 kn, od čega I. tužitelju iznos od 1.367.572,61 kn, slijedom čega zahtijeva da se utvrdi osnovanost osporene tražbine II. višeg isplatnog reda u iznosu od 2.054.356,33 kn – 1.367.572,61 kn po osnovi glavnice i 686.783,72 kn po osnovi zateznih kamata (stavak II. tužbenog zahtjeva).

Tijekom dokaznog postupka pročitan je Ugovor o kupoprodaji (list 4. – 11. spisa), račun PTC228/98 izdan od strane I. tužitelja tuženiku za kupoprodajnu cijenu predmetnog poslovnog prostora (list 12. spisa), opomena pred raskid Ugovora o kupoprodaji od 18. ožujka 1999. (list 13. spisa), izjava o raskidu Ugovora o kupoprodaji od 16. rujna 2005. (list 14. – 15. spisa), zapisnik o primopredaji poslovnog prostora od 28. svibnja 1998. (list 16. – 17. spisa), lokacijska dozvola 34/02 izdana I. tužitelju 22. siječnja 2002. od strane nadležnog upravnog tijela (list 34. – 40. spisa), nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Atile Etera izrađenog u postupku Općinskog suda u Zagrebu, poslovni broj P-10806/00 (list 41. – 46. spisa), dopis tuženika od 7. listopada 2005. upućen I. tužitelju (list 47. – 49. spisa), tuženikova specifikacija uplata temeljem Ugovora o kupoprodaji (list 54. spisa), građevinska dozvola izdana I. tužitelju 10. rujna 1976. od strane nadležnog upravnog tijela (list 72. – 73. spisa), lokacijska dozvola izdana I. tužitelju 23. veljače 1996. od strane nadležnog upravnog tijela (list 74. – 77. spisa), presuda Trgovačkog suda u Zagrebu, poslovni broj P-4082/04 od 9. veljače 2007. (list 86. – 92. spisa), nalaz i mišljenje vještaka Dragutina Gergelyja izrađenog u postupku ovog suda, poslovni broj P-4082/04 (list 93. – 107. spisa), računi za troškove izvršenog ulaganja u predmetni poslovni prostor (list 108. – 129. spisa), lokacijska dozvola 499/01 izdana I. tužitelju 31. srpnja 2001. od strane nadležnog upravnog tijela (list 137. – 141. spisa), izvadak iz rješenja ovog suda, poslovni broj St-149/06 od 19. prosinca 2007. (list 147. – 148. i 513. – 516. spisa), prijava tražbine tuženika u stečajnom postupku otvorenom nad I. tužiteljem (list 153. – 157. spisa), presuda Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Pž-3269/07-3 od 1. rujna 2009. (list 175. – 180. spisa), tuženikova specifikacija ulaganja u predmetni poslovni prostor (list 197. spisa), rješenje Porezne uprave od 22. srpnja 1998. o porezu na promet nekretnina za predmetni poslovni prostor (list 198. spisa), nalaz i

577

mišljenje građevinskog vještaka Marijana Antuna Kantocia – radi utvrđenja postojanja lokacijske građevinske i uporabne dozvole i vrijednosti građevinskih radova izvršenih radi privođenja predmetnog poslovnog prostora svrsi (list 200. – 212. spisa – pisani oblik, list 312. – 314. spisa – usmeno očitovanje na prigovore), specifikacija isplaćenih anuiteta kupoprodajne cijene s preslikama izvršenih naloga za plaćanje (list 238. – 311. spisa), nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Marijana Antuna Kantocia radi utvrđenja vrijednosti opreme (namještaja) u predmetnom poslovnom prostoru i tržišne vrijednosti istog na dan izrade nalaza i mišljenja s nedostatkom nepostojanja građevinske i uporabne dozvole (list 326. – 339., 388. – 392. spisa – pisani oblik, 399. spisa – usmeno očitovanje na prigovore, 407. – 410. spisa – pisano očitovanje an prigovore), oglas I. tužitelja o prodaji poslovnih prostora u trgovačkom centru Tržnica Sesvete (list 381. spisa), kopije katastarskog plana za trgovački centar Tržnica Sesvete (poleđina lista 381. – list 385. spisa), ponuda društva Bonus-Optimus d.o.o. 1131817 (list 394. spisa), zaključak Općinskog suda u Sesvetama, Stalne službe u Sv. Ivanu Zelini, poslovni broj Ovrn-267/08-139 od 11. studenog 2011. (list 395. -397. spisa), nalaz i mišljenje financijskog vještaka Zdravka Brestovca (list 429. – 444. spisa), Ugovor o ustupanju potraživanja sklopljen 1. prosinca 2003. između I. tužitelja kao cedenta i II. tužitelja kao cesionara (list 462. – 463. spisa), izvadak iz sudskog registra za I. tužitelja (list 465. – 466. spisa), rješenje Financijske agencije, klasa UP-I/110/07/13-01/5885, ur. broj 04-06-14-5885-36 od 6. svibnja 2014. o otvaranju postupka predstečajne nagodbe nad tuženikom (list 485. – 487. spisa), rješenje Financijske agencije, klasa UP-I/110/07/14-01/7591, ur. broj 04-06-15-7591-20 od 9. veljače 2015. o otvaranju postupka predstečajne nagodbe nad II. tužiteljem (list 488. – 489. spisa), zaključak Grada Zagreba od 2. travnja 2014. kojim se pozivaju suvlasnici trgovačkog centra Sesvete dopuniti zahtjev za izdavanje rješenja o izvedenom stanju (list 493. spisa), zemljišnoknjižni izvadak za zk. ul. 817 poduložak 218 k.o. Sesvete novo (list 495. spisa), saslušan je zastupnik po zakonu tuženika Oliver Vidić (list 503. – 504. spisa), dopis Croatia osiguranje d.d. od 25. rujna 2014. s prilozima (list 508. – 510. spisa), obračun zateznih kamata (list 525. spisa), saslušan je svjedok Vlado Kolak (list 527. – 528. spisa), nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Vještačenje Kantoci d.o.o. (list 536. – 547. spisa, pisani oblik, 560. – 561. spisa) i obračun kamata (list 556. spisa).

Ocjenom izvedenih dokaza, sukladno odredbi čl. 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine, broj: 53/1991., 91/1992., 112/1999., 88/2001., 117/2003., 88/2005., 2/2007. – odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 84/2008., 123/2008., 57/2011., 25/2013., 28/2013., 89/2014. – odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, dalje u tekstu: ZPP), sud je zaključio da je tužbeni zahtjev neosnovan, a protutužbeni zahtjev da je djelomično osnovan, djelomično neosnovan te djelomično nedopušten.

Predmet spora po tužbenom zahtjevu jest utvrđenje da je Ugovor o kupoprodaji raskinut krivnjom tuženika te ispražnjenje poslovnog prostora kupljenog temeljem Ugovora o kupoprodaji i predaja istog u posjed tužiteljima, a po protutužbenom zahtjevu opravdanje predbilježbe prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru, utvrđenje osnovanosti osporene tražbine tuženika po osnovi preplaćene kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor u stečajnom postupku koji se vodi nad I. tužiteljem i povrat preplaćenog dijela kupovnine od II. tužitelja.

Među strankama je sporno da li je tuženik u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji znao da za objekt u kojem se nalazi kupljeni poslovni prostor, a time niti za predmetni prostor, nisu izdane građevinska i uporabna dozvola, a ako nije, već je za to saznao kasnije, da li o tom nedostatku pravovremeno obavijestio prodavatelja, I. tužitelja, da li iznos uplaćene kupovnine premašuje vrijednost predmetnog poslovnog prostora na dan sklapanja Ugovora o

kupoprodaji s navedenim nedostatkom te, posljedično, ima li tuženik pravo potraživati povrat prenešene kupovnine odnosno je li I. tužitelj mogao jednostrano raskinuti Ugovor o kupoprodaji zbog neplaćanja daljnjih rata kupovnine te može li se smatrati da je predbilježba prava vlasništva na predmetnom poslovnom prostoru opravdana time što je tuženik ispunio svoju obvezu plaćanja kupoprodajne cijene.

Osim toga, sporno je, s procesnopravnog stajališta, da li je konačno specificirani protutužbeni zahtjev dopušten, s obzirom da isti nije na taj način postavljen unutar roka od 8 dana od kada je tuženik primio rješenje ovog suda, poslovni broj St-149/06 od 19. prosinca 2007.

Naime, prije otvaranja stečajnog postupka nad I. tužiteljem protutužbeni zahtjev tuženika glasio je na povrat (isplatu) cjelokupnog iznosa kupoprodajne cijene koju je tuženik platio I. tužitelju, a dijelom (od 64. do 67. rate) i II. tužitelju, kao i na isplatu novčane vrijednosti onog što je uloženo od strane tuženika u predmetni poslovni prostor, s obzirom da je tuženik tvrdio da je jednostrano raskinuo Ugovor o kupoprodaji, u bitnom, iz razloga što je naknadno saznao da predmetna nekretnina ima nedostatak u vidu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole.

Iz prijave tražbine tuženika proizlazi da je tuženik prijavio tražbinu po osnovi povrata uplaćene kupoprodajne cijene u ukupnom iznosu od 6.274.336,44 kn (3.420.912,06 kn na ime glavnice i 2.853.424,38 kn na ime zateznih kamata), tražbinu po osnovi povrata novčane vrijednosti onog što je uloženo u predmetni poslovni prostor u ukupnom iznosu od 976.029,87 kn (450.801,54 kn na ime glavnice i 525.228,33 kn na ime zateznih kamata) te tražbinu u iznosu od 15.158,20 kn po osnovi troškova parničnog postupka vođenog kod Općinskog suda u Zagrebu, pod poslovnim brojem P-3728/04, dakle, da je prijavio tražbinu u ukupnom iznosu od 7.265.524,51 kn.

Iz izvatka iz rješenja ovog suda, poslovni broj St-149/06 od 19. prosinca 2007., proizlazi da je stečajna upraviteljica stečajnog dužnika osporila tražbinu tuženika u ukupnom iznosu od 7.265.524,51 kn te je stečajna sutkinja uputila tuženika da u roku od 8 dana od primitka predmetnog izvatka pokrene parnicu ili nastavi započetu parnicu.

Odredbom čl. 178. st. 1. i 6. SZ-a određeno je da ako je stečajni upravitelj osporio tražbinu, stečajni sudac će vjerovnika uputiti na parnicu protiv stečajnog dužnika radi utvrđivanja osporene tražbine, a ako osoba koja je upućena na parnicu ne pokrene parnicu u roku od 8 dana od primitka rješenja o upućivanju na parnicu, smatrat će se da je odustala od prava na vođenje parnice.

Ako je u vrijeme otvaranja stečajnog postupka već pokrenut parnični postupak o tražbini pred državnim ili arbitražnim sudom, postupak radi utvrđivanja tražbine nastavit će se preuzimanjem te parnice. Prijedlog za nastavak parnice može staviti vjerovnik čija je tražbina osporena, u roku od 8 dana od primitka rješenja o upućivanju na parnicu. Ako vjerovnik osporene tražbine koji je upućen na parnicu ne predloži nastavak parnice u tom roku, smatrat će se da je odustao od prava na vođenje parnice.

Novi tužbeni zahtjev mora biti postavljen sukladno odredbi čl. 180. SZ-a prema kojoj se u parnici utvrđenje tražbine može zahtijevati samo na temelju osnove, u iznosu i u isplatnom redu kako je ono označeno u prijavi ili na ispitnom ročištu.

Dakle, nema više mjesta kondemnatornom tužbenom zahtjevu, već se postavlja deklaratorni tužbeni zahtjev koji glasi na utvrđenje osnovanosti osporene tražbine u iznosu koji je osporen i onog isplatnog reda u koji je osporena tražbina razvrstana.

Međutim, zakonom nije propisan rok u kojem je stečajni vjerovnik dužan uskladiti tužbeni zahtjev sukladno odredbi čl. 180. SZ-a, stoga sud isključivo pazi da li je nastavak parnice, koja se vodi o tražbini koja je prijavljena i osporena u stečajnom postupku, predložen unutar prekluzivnog roka od 8 dana od primitka rješenja o osporavanju tražbine i upućivanju na nastavak parnice, a tužbeni zahtjev mora biti usklađen s odredbom čl. 180. SZ-a do zaključenja glavne rasprave.

Tuženik je primio izvadak iz rješenja ovog suda, poslovni broj St-149/06 od 19. prosinca 2007., kojim je osporena njegova tražbina, a on upućen na nastavak prekinutog parničnog postupka, 15. veljače 2008., a prijedlog za nastavak stavio je na ročištu koje je održano 21. veljače 2008., dakle, unutar propisanog prekluzivnog roka, bez da je protutužbeni zahtjev uskladio s odredbom čl. 180. SZ-a, dakle, isti je i dalje glasio na isplatu određenog iznosa, a temeljio se je na činjeničnoj osnovi povrata svega što je I. tužitelj stekao temeljem Ugovora o kupoprodaji, jer je isti jednostrano raskinut od strane tuženika krivnjom I. tužitelja.

Podneskom predanim na ročištu održanom 6. prosinca 2013. tuženik je uz navedeni kondemnatorni zahtjev za isplatu postavio eventualno kumulirani tužbeni zahtjev, koji da sud prihvati ako odbije prethodni tužbeni zahtjev, dakle, ako utvrdi da Ugovor o kupoprodaji nije raskinut, a kojim traži utvrđenje da je on vlasnik predmetnog poslovnog prostora te da se naloži tužiteljima da mu izdaju tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva u njegovu korist, kao i da se naloži tužiteljima da mu solidarno isplate iznos od 357.047,89 kn, koji da se odnosi na preplaćeni iznos kupoprodajne cijene, kada se uzme u obzir vrijednost predmetnog poslovnog prostora s nedostatkom u vidu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole, a koja je utvrđena građevinskim vještačenjem te iznos ukupno uplaćene kupoprodajne cijene, koji je utvrđen financijskim vještačenjem.

Na ročištu održanom 5. ožujka 2014. tuženik predaje podnesak kojim povlači tužbu u pogledu zahtjeva za isplatu određenog iznosa, po osnovi povrata isplaćene kupoprodajne cijene uslijed jednostranog raskida Ugovora o kupoprodaji i isplate uloženog u predmetni poslovni prostor, a ostaje isključivo kod zahtjeva za utvrđenje prava vlasništva, izdavanje tabularne isprave i isplate iznosa od 357.047,89 kn po osnovi povrata preplaćene kupoprodajne cijene, do koje je došlo zbog prodaje poslovnog prostora s nedostatkom u vidu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole.

I. i II. tužitelji su izričito pristali na povlačenje tužbe u tom dijelu (čl. 193. st. 2. ZPP-a).

Povučena tužba smatra se kao da nije ni bila podnesena i može se ponovno podnijeti (čl. 193. st. 9. ZPP-a), dakle, povlačenjem tužbe prestala je teći parnica u pogledu zahtjeva koji se je odnosio na tražbinu povrata cjelokupne kupovnine uslijed jednostranog raskida Ugovora o kupoprodaji.

Tuženik je podneskom od 16. studenog 2016. preinačio tužbu na način da zahtijeva utvrđenje da je opravdana predbilježba prava vlasništva koja je upisana na predmetnoj nekretnini I. tužitelja u korist tuženika (stavak I. tužbenog zahtjeva), da se utvrdi osnovanom njegova osporena tražbina II. višeg isplatnog reda u iznosu od 1.684.037,52 kn prema I.

tužitelju, po osnovi povrata preplaćenog iznosa kupoprodajne cijene (stavak II. tužbenog zahtjeva) i da se II. tužitelju naloži isplata iznosa od 115.520,62 kn s zateznim kamatama po osnovi povrata preplaćenog iznosa kupoprodajne cijene (stavak III. tužbenog zahtjeva).

Sud je dopustio preinaku tužbu, unatoč protivljenju tužitelja, jer je smatrao da je ista svrsishodna za konačno rješenje odnosa među strankama (čl. 190. st. 2. u vezi čl. 191. st. 1. ZPP-a).

Naime, odredbom čl. 113. st. 1. SZ-a određeno je da ako je u zemljišnu knjigu upisana predbilježba radi osiguranja zahtjeva za stjecanje ili ukidanje prava na određenoj dužnikovoj nekretnini ili na nekom pravu upisanom u korist dužnika ili radi osiguranja zahtjeva za promjenu sadržaja ili reda tog prava, vjerovnik svoju tražbinu može namiriti kao vjerovnik stečajne mase.

U konkretnom slučaju, na etažnom dijelu lokal 188, I. kat D3, površine 248,45 m2, koji je neodvojivo povezan s 186,52/10000 suvlasničkog dijela nekretnine zk. č. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog površine 24647 m2, koja se sastoji od zgrade u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3 površine 4990 m2 i dvorišta u istoj ulici površine 19657 m2, upisane u zk. ul. 817 podložak 218 k.o. Sesvete Novo, upisano je vlasništvo u korist I. tužitelja, ali i predbilježba prava vlasništva u korist tuženika, temeljem prijedloga za upis poslovni broj Z-499/05 od 16. veljače 2005., dakle, prije nego li je nad I. tužiteljem otvoren stečajni postupak (isti je otvoren rješenjem ovog suda, poslovni broj St-149/06 od 12. prosinca 2006.) te je naznačeno da će se predbilježba opravdati isplatom cjelokupne kupoprodajne cijene koja je ugovorena Ugovorom o kupoprodaji.

Stoga tuženik teoretski može steći pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini podnošenjem tužbe usmjerene na opravdanje predbilježbe, a ne smatra se stečajnim vjerovnikom koji bi eventualno imao prema prodavatelju, stečajnom dužniku, tražbinu za izdavanje tabularne isprave kojom će se potvrditi da je kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena, dakle, nenovčanu imovinsko – pravnu tražbinu koja je nastala prije otvaranja stečajnog postupka i koju stoga valja preračunati u njen novčani ekvivalent i prijaviti u stečajnom postupku (čl. 77. SZ-a).

Međutim, u pogledu dijela protutužbe kojim se zahtijeva utvrđenje osnovanosti tražbine koja je osporena u stečajnom postupku (sve i da se prihvati da postoji identitet tražbine koja je osporena u stečajnom postupku i tražbine za koju se u ovoj parnici zahtijeva da se utvrdi osnovanom, iako je u stečajnom postupku tražbina prijavljena po osnovi povrata cjelokupne kupovnine iz razloga što je prema tadašnjoj tvrdnji tuženika ugovor jednostrano raskinut krivnjom I. tužitelja, a konačno postavljenim tužbenim zahtjevom traži se isključivo povrat dijela kupoprodajne cijene, s obzirom da je ono što je po toj osnovi plaćeno, premašilo vrijednost koju je predmetni poslovni prostor imao u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji, kada se uzme u obzir postojanje nedostatka u vidu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole, dakle, tražbina se opravdava različitim činjeničnim osnovama) ne postoji kontinuitet vođenja parnice.

Ovo stoga, što je u pogledu tražbine koja je prijavljena i osporena u stečajnom postupku parnica pokrenuta podnošenjem protutužbe, u odgovoru na tužbu, prekinuta je otvaranjem stečaja nad I. tužiteljem i nastavljena je na prijedlog tuženika u roku od 8 dana od primitka rješenja o osporavanju prijavljene tražbine u stečajnom postupku koji se vodi nad tužiteljem, međutim, nakon toga je tužba u pogledu te tražbine povučena.

tužitelju, po osnovi povrata preplaćenog iznosa kupoprodajne cijene (stavak II. tužbenog zahtjeva) i da se II. tužitelju naloži isplata iznosa od 115.520,62 kn s zateznim kamatama po osnovi povrata preplaćenog iznosa kupoprodajne cijene (stavak III. tužbenog zahtjeva).

Sud je dopustio preinaku tužbu, unatoč protivljenju tužitelja, jer je smatrao da je ista svrsishodna za konačno rješenje odnosa među strankama (čl. 190. st. 2. u vezi čl. 191. st. 1. ZPP-a).

Naime, odredbom čl. 113. st. 1. SZ-a određeno je da ako je u zemljišnu knjigu upisana predbilježba radi osiguranja zahtjeva za stjecanje ili ukidanje prava na određenoj dužnikovoj nekretnini ili na nekom pravu upisanom u korist dužnika ili radi osiguranja zahtjeva za promjenu sadržaja ili reda tog prava, vjerovnik svoju tražbinu može namiriti kao vjerovnik stečajne mase.

U konkretnom slučaju, na etažnom dijelu lokal 188, I. kat D3, površine 248,45 m2, koji je neodvojivo povezan s 186,52/10000 suvlasničkog dijela nekretnine zk. č. 7247/5 Ulica Ljudevita Posavskog površine 24647 m2, koja se sastoji od zgrade u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog 3 površine 4990 m2 i dvorišta u istoj ulici površine 19657 m2, upisane u zk. ul. 817 poduložak 218 k.o. Sesvete Novo, upisano je vlasništvo u korist I. tužitelja, ali i predbilježba prava vlasništva u korist tuženika, temeljem prijedloga za upis poslovni broj Z-499/05 od 16. veljače 2005., dakle, prije nego li je nad I. tužiteljem otvoren stečajni postupak (isti je otvoren rješenjem ovog suda, poslovni broj St-149/06 od 12. prosinca 2006.) te je naznačeno da će se predbilježba opravdati isplatom cjelokupne kupoprodajne cijene koja je ugovorena Ugovorom o kupoprodaji.

Stoga tuženik teoretski može steći pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini podnošenjem tužbe usmjerene na opravdanje predbilježbe, a ne smatra se stečajnim vjerovnikom koji bi eventualno imao prema prodavatelju, stečajnom dužniku, tražbinu za izdavanje tabularne isprave kojom će se potvrditi da je kupoprodajna cijena u cijelosti plaćena, dakle, nenovčanu imovinsko – pravnu tražbinu koja je nastala prije otvaranja stečajnog postupka i koju stoga valja preračunati u njen novčani ekvivalent i prijaviti u stečajnom postupku (čl. 77. SZ-a).

Međutim, u pogledu dijela protutužbe kojim se zahtijeva utvrđenje osnovanosti tražbine koja je osporena u stečajnom postupku (sve i da se prihvati da postoji identitet tražbine koja je osporena u stečajnom postupku i tražbine za koju se u ovoj parnici zahtijeva da se utvrdi osnovanom, iako je u stečajnom postupku tražbina prijavljena po osnovi povrata cjelokupne kupovnine iz razloga što je prema tadašnjoj tvrdnji tuženika ugovor jednostrano raskinut krivnjom I. tužitelja, a konačno postavljenim tužbenim zahtjevom traži se isključivo povrat dijela kupoprodajne cijene, s obzirom da je ono što je po toj osnovi plaćeno, premašilo vrijednost koju je predmetni poslovni prostor imao u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji, kada se uzme u obzir postojanje nedostatka u vidu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole, dakle, tražbina se opravdava različitim činjeničnim osnovama) ne postoji kontinuitet vođenja parnice.

Ovo stoga, što je u pogledu tražbine koja je prijavljena i osporena u stečajnom postupku parnica pokrenuta podnošenjem protutužbe, u odgovoru na tužbu, prekinuta je otvaranjem stečaja nad I. tužiteljem i nastavljena je na prijedlog tuženika u roku od 8 dana od primitka rješenja o osporavanju prijavljene tražbine u stečajnom postupku koji se vodi nad tužiteljem, međutim, nakon toga je tužba u pogledu te tražbine povučena.

Stoga se podnesak tuženika od 16. studenog 2016. u pogledu zahtjeva za utvrđenje osnovanosti osporene tražbine u iznosu od 1.684.037,52 kn, kao tražbine II. višeg isplatnog reda, smatra novom tužbom, kojom je pokrenuta nova parnica i to nakon proteka prekluzivnog roka od 8 dana od zaprimanja rješenja o osporavanju te tražbine i upućivanju u parnicu, slijedom čega je u tom dijelu, sukladno odredbi čl. 179. SZ-a, valjalo odbaciti tužbu kao nedopuštenu.

Nadalje, među strankama nije sporno da je Ugovorom o ustupanju potraživanja od 1. prosinca 2003. I. tužitelj ustupio II. tužitelju eventualnu preostalu tražbinu za plaćanje kupoprodajne cijene temeljem Ugovora o kupoprodaji te da je tuženik 64., 65., 66. i 67. ratu platio II. tužitelju i to 64. i 65. ratu, u ukupnom iznosu od 14.995,76 kn, 4. kolovoza 2003., a 66. i 67. ratu, u ukupnom iznosu od 14.962,41 kn, 7. kolovoza 2003. pa kako tuženik smatra da je taj dio kupoprodajne cijene preplaćen (doduše, tuženik smatra da je II. tužitelju uplatio ukupno 115.520,62 kn, iako to ne proizlazi iz nalaza i mišljenja financijskog vještaka Zdravka Brestovca), potražuje od II. tužitelja povrat preplaćene kupovnine s zateznim kamatama od 7. kolovoza 2003. do isplate.

Iz rješenja Financijske agencije, klasa UP-I/110/07/14-01/7591, ur. broj 04-06-15-7591-20 od 9. veljače 2015., nad II. tužiteljem je otvoren postupak predstečajne nagodbe, koji je okončan sklapanjem predstečajne nagodbe, koja je odobrena pravomoćnim rješenjem ovog suda, poslovni broj St-7666/2015 od 9. ožujka 2016.

S obzirom da je eventualna tražbina tuženika prema II. tužitelju na povrat plaćene kupovnine nastala u trenutku izvršene uplate, dakle, prije nego li je nad II. tužiteljem otvoren postupak predstečajne nagodbe, radi se o tražbini na koju postupak predstečajne nagodbe utječe te koja je trebala biti prijavljena u postupku predstečajne nagodbe (čl. 71. st. 1. Zakona o financijskom poslovanju i predstečajnoj nagodbi /Narodne novine, broj: 8/2012., 144/2012., 81/2013., 112/2013., dalje u tekstu: ZFPPN/).

Nakon sklapanja predstečajne nagodbe nije dopušteno pokretanje ovršnog, upravnog ili parničnog postupka protiv dužnika, radi utvrđenja i ostvarenja tražbine koja je nastala prije otvaranja postupka predstečajne nagodbe, a u tom postupku nije prijavljena od strane vjerovnika niti je tu tražbinu dužnik uvrstio u popis obveza prema vjerovnicima (čl. 81. st. 2. ZFPPN-a).

Na upit suda da li je tuženik prijavio tražbinu po osnovi povrata plaćene kupoprodajne cijene u postupku predstečajne nagodbe koji je vođen nad II. tužiteljem, i zastupnik po zakonu tuženika, Oliver Vidić i punomoćnik tuženika odgovorili su da nije, a iz rješenja ovog suda, poslovni broj St-7666/15 od 9. ožujka 2016., kojim je odobreno sklapanje predstečajne nagodbe između II. tužitelja, kao dužnika i njegovih vjerovnika, vidljivo je da tuženik nije jedan od vjerovnika čije su tražbine obuhvaćene predstečajnom nagodbom, iz čega proizlazi da niti II. tužitelj nije predmetnu tražbinu tuženika uvrstio u popis obveza prema vjerovnicima.

Kako radi ostvarenja predmetne tražbine nije dopušteno pokretanje novih parničnih postupaka, to nije dopušteno niti meritorno okončanje onih koji su prethodno pokrenuti, kao što je predmetni (isti nije prekinut, jer nije postojao prijedlog dužnika, II. tužitelja, a i nakon sklapanja predstečajne nagodbe više ne postoje razlozi za prekid parnice), slijedom čega je protutužbu u dijelu koji se odnosi na zahtjev za isplatu iznosa od 115.520,62 kn s zateznim kamatama valjalo odbaciti kao nedopuštenu.

Stoga će sud odlučivati isključivo o osnovanosti tužbenog zahtjeva kojim se traži utvrđuje da je Ugovor o kupoprodaji raskinut krivnjom tuženika, zbog neplaćanja kupoprodajne cijene te o osnovanosti protutužbenog zahtjeva kojim se traži opravdanje predbilježbe prava vlasništva.

Iz nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka za građevinu dipl. ing. arh. Marijana Antuna Kantocia proizlazi da u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine za trgovački centar Millenium pa tako ni za poslovni prostor koji je bio predmet Ugovora o kupoprodaji nije postojala lokacijska, građevinska i uporabna dozvola.

Iako je 23. veljače 1996. izdana I. tužitelju lokacijska dozvola, ista da se ne odnosi na izgradnju predmetnog trgovačkog centra, već na rekonstrukciju postojeće tvornice laganih betonskih proizvoda, a da je prva lokacijska dozvola koja se odnosi na izgradnju trgovačkog centra Millenium izdana 31. srpnja 2001., a i ona da je prestala važiti protekom dvije godine od njenog izdavanja.

Građevinska i uporabna dozvola nisu nikada izdane, niti iz spisa proizlazi da je I. tužitelj podnio zahtjev za njihovo izdavanje.

Tužitelji su pokušali opravdati činjenicu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole time što tuženik nije ispunio svoju ugovornu obvezu dostave projekta unutarnjeg uređenja kupljenog poslovnog prostora (čl. 9. Ugovora o kupoprodaji), s obzirom da je poslovni prostor kupljen u roh-bau fazi izgradnje, ali građevinski vještak je izričito otklonio mogućnost da bi izrada projekta unutarnjeg uređenja poslovnog prostora bila uvjet izdavanju građevinske dozvole za trgovački centar u kojem se taj prostor nalazi, što podupire i činjenicom da je lokacijska dozvola iz 2001. izdana za izgradnju trgovačkog centra Millenium s poslovnim prostorima u roh-bau sistemu, nepoznate namjene, a građevinska dozvola izdaje se za izgradnju objekta koji je opisan u lokacijskoj dozvoli, dakle, vještak tvrdi da bi i građevinska dozvola bila izdana prema roh-bau stanju izvedenosti radova u poslovnim prostorima, nepoznate namjene te da bi istom bilo određeno da će se izdati posebno rješenje za uređenje poslovnih prostora kada ima se utvrdi namjena.

Ako je nekretnina izgrađena bez ili protivno građevinskoj dozvoli, to istu čini podložnom rušenju (tužitelji tijekom postupku nisu sudu dostavili isprave iz kojih bi proizlazilo da je nezakonito izgrađena zgrada trgovačkog centra Millenium ozakonjena, sukladno odredbama Zakona o postupanju s nezakonito izgrađenim zgradama /Narodne novine, broj: 86/2012., 143/2013., 65/2017./), a građevinska dozvola je preduvjet za izdavanje uporabne dozvole, koja bi bila nužna kada bi tuženik htio promijeniti djelatnost koja će se obavljati u predmetnom poslovnom prostoru, jer bi u tu svrhu morao ishoditi rješenje kojim se utvrđuje da predmetni poslovni prostor ispunjava minimalne tehničke uvjete za obavljanje te djelatnosti, a u tu svrhu bi bila potrebna uporabna dozvola (čl. 136. i čl. 137. st. 2. Zakona o gradnji /Narodne novine, broj: 153/2013., 20/2017./).

Stoga se postojanje građevinske i uporabne dozvole najčešće izričito ili prešutno ugovara (podrazumijeva), a ako te dozvole nisu bile izdane u trenutku sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine, tada govorimo o materijalnim nedostacima ispunjenja (čl. 121. st. 1. i 3., u vezi čl. 479. t. 3. Zakona o obveznim odnosima /Narodne novine, broj: 53/1991., 73/1991., 3/1994., 7/1996., 112/1999., dalje u tekstu: ZOO/).

Naime, kod ugovora s naknadom svaki ugovaratelj odgovara za materijalne nedostatke svog ispunjenja, na koju odgovornost se na odgovarajući se način primjenjuju odredbe ZOO-a o odgovornosti prodavatelja za materijalne i pravne nedostatke stvari, a materijalni nedostatak na stvari postoji, između ostalog, ako stvar nema svojstva i odlike koje su izričito ili prešutno ugovorene odnosno propisane.

Prodavatelj neće odgovarati za nedostatak u vidu nepostojanja svojstava i odlika koje su izričito ili prešutno ugovorene odnosno propisane ako su ti nedostaci u trenutku sklapanja ugovora kupcu bili poznati ili mu nisu mogli ostati nepoznati (čl. 122 st. 1. ZOO-a).

Smatra se da nisu mogli ostati nepoznati kupcu oni nedostaci koje bi brižljiva osoba s prosječnim znanjem i iskustvom osobe istog zanimanja i struke kao kupac mogla lako opaziti pri uobičajenom pregledu stvari (čl. 122. st. 2. ZOO-a).

Nedostatak u vidu nepostojanja građevinske dozvole nije moguće utvrditi fizičkim pregledom stvari.

Valja napomenuti da je za upis objekta u zemljišne knjige potrebno, između ostalog, dostaviti sudu akt koji predstavlja dokaz o legalnosti izgradnje objekta, a to je za objekte koji su izgrađeni do 15. veljače 1968. uvjerenje katastarskog ureda o vremenu evidentiranja građevine, uporabna dozvola izdana do tog datuma i slično, s obzirom da se građevine koje su izgrađene do 15. veljače 1968. smatraju izgrađenima temeljem pravomoćne građevinske dozvole, za građevine izgrađene od 16. veljače 1968. do 19. lipnja 1991. pravomoćna građevinska dozvola i potvrda da u vezi s tom građevinom nije u tijeku postupak građevinske inspekcije, za građevine izgrađene od 20. lipnja 1991. do 30. rujna 2007. uvjerenje za uporabu (uporabna dozvola) koje izdaje nadležno upravno tijelo temeljem izdane građevinske dozvole, s time da će sud iznimno upisati građevinu i bez uporabne dozvole, ali će se naznačiti u teretovnici, a kasnije u posjedovnici, da za upisanu građevinu nije priložena uporabna dozvola, od 1. listopada 2007. do 31. prosinca 2013. uporabna dozvola za građevine za koje se izdaje građevinska dozvola, odnosno završni izvještaj nadzornog inženjera ako se radi o građevinama za koje se izdaje rješenje o uvjetima građenja, a od 1. siječnja 2014. pa na dalje uporabna dozvola, s time da će zemljišnoknjižni sud upisati građevinu i bez priložene uporabne dozvole, ali će istovremenu staviti zabilježbu da uz prijedlog za upis građevine nije priložena uporabna dozvola (čl. 51.a Zakona o građenju /narodne novine, broj: 77/1992., 82/1992., 33/1995./, čl. 75. Zakona o gradnji /Narodne novine, broj: 52/1999., 57/1999., 75/1999., 117/2001., 47/2003./, čl. 141. Zakona o gradnji /Narodne novine, broj: 175/2003., 100/2004./, čl. 326. u vezi čl. 268., 330., 331. i 333. Zakona o prostornom uređenju i gradnji /Narodne novine, broj: 76/2007., 38/2009., 55/2011., 90/2011., 50/2012./ i čl. 148., 148.a , 149. i 184. Zakona o gradnji /Narodne novine, broj: 153/2013., 20/2017./).

U odnosu na građevinu koja se danas zove Trgovački centar Millenium postoje tri lokacijske dozvole.

Prva je izdana 23. veljače 1996., dakle, više od dvije godine prije sklapanja predmetnog Ugovora o kupoprodaji, s rokom važenja u trajanju od dvije godine, za rekonstrukciju postojeće tvornice laganih betonskih proizvoda u svrhu izgradnje i uređenja trgovačkog centra na kč. 7247/5 k.o. Sesvete, u radnoj zoni naselja Sesvete, na kojoj nekretnini ne u tom trenutku bila izgrađena tvornica laganih betonskih proizvoda s glavnim objektom (proizvodna hala, sušara, silosi, trafostanica, kotlovnica i uredi) i s montažnim objektima (kontejnerima) za potrebe uredskih prostorija, sanitarija, garderoba i sličnog.

Dakle, na dan izdavanja prve lokacijske dozvole, 23. veljače 1996., građevina Trgovački centar Millenium još nije bila izgrađena.

Druga lokacijska dozvola izdana je 31. srpnja 2001., dakle, tri godine nakon sklapanja predmetnog Ugovora o kupoprodaji, također s rokom važenja u trajanju od dvije godine, za izgradnju trgovačkog centra Millenium u Sesvetama, Ulica Ljudevita Posavskog bb, na kč. 7247/5 k.o. Sesvete, na kojoj nekretnini je trgovačko – multimedijski centar već bio izgrađen u svojem gabaritu (exterieur), ali isti još nije bio dovršen (interieur), dok su montažni objekti uz zapadnu i južnu među bili izvedeni, ali nisu u potpunosti privedeni svojoj funkciji.

Treća lokacijska dozvola izdana je 22. veljače 2002. i ista sadržajno odgovara lokacijskoj dozvoli od 31. srpnja 2001.

Proizlazilo bi da je Trgovački centar Millenium izgrađen u razdoblju od 20. lipnja 1991. do 1. listopada 2007. pa je za upis istog u zemljišne knjige, a osobito za njegovo etažiranje i upis pojedinih poslovnih prostora u zemljišne knjige bilo potrebno priložiti uvjerenje za uporabu (uporabnu dozvolu) koju je nadležno upravno tijelo izdavalo temeljem građevinske dozvole, a iznimno iste upisati bez uporabne dozvole, ali je ta činjenica trebala biti naznačena u teretovnici, a prema kasnijim propisima u posjedovnici zemljišnoknjižnog uloška.

Stoga je iz činjenice da su poslovni prostori koji su se nalazili u Trgovačkom centru Millenium bili upisani u zemljišnoj knjizi, dakle, da je predmetna nekretnina etažirana, bez zabilježbe da za građevinu nije priložena uporabna dozvola, svatko mogao opravdano zaključiti da je trgovački centar izgrađen temeljem pravomoćne građevinske dozvole.

Iz izvatka iz zemljišne knjige za zk. ul. 817 poduložak 218 k.o. Sesvete Novo proizlazi da je nekretnina na kojoj je izgrađen Trgovački centar Millenium (zk. č. 7247/5 zgrada i dvorište u Ulici Ljudevita Posavskog 3 k.o. Sesvete Novo) etažirana te da je poslovni prostor oznake I. (lokal) 188, D3 na I. katu, površine 248,45 m2, koji je predmet Ugovora o kupoprodaji, upisan kao poseban etažni dio koji je povezan sa suvlasničkim dijelom, veličine 186,52/10000, cijele nekretnine, kao i da je etažiranje provedeno temeljem rješenja Općinskog suda u Sesvetama, poslovni broj Z-2802/97, dakle, prije nego li je sklopljen predmetni Ugovor o kupoprodaji.

Iz iskaza zastupnika po zakonu tuženika Olivera Vidića, potpisnika Ugovora o kupoprodaji u ime tuženika te osobe koja je pregovarala s tadašnjim zastupnikom po zakonu I. tužitelja, Vladom Kolakom, proizlazi da prilikom sklapanja Ugovora o kupoprodaji nije bilo govora o lokacijskim i građevinskim dozvolama, ali da je on smatrao da su iste izdane, jer mu je predočen zemljišno-knjižni izvadak za predmetnu nekretninu iz kojeg da je proizlazilo da je cijeli objekt upisan u zemljišne knjige i etažiran i nije bilo nikakve naznake da za tu građevinu nisu prilikom upisa priložene građevinska i uporabna dozvola. Napomenuo je da je nakon sklapanja Ugovora o prijenosu potraživanja s I. tužitelja na II. tužitelja, negdje u 2003., došlo do povećanja režijskih troškova s 1.000,00 kn na 15.000,00 kn pa da je tada došlo do prvog verbalnog sukoba između njega i Vlade Kolaka i tada da je prvi puta posumnjao da nešto nije u redu i krenuo je istraživati te utvrdio da u cijelom centru ne funkcioniraju sprinklerske instalacije, da ne postoje protupožarne stepenice, da ne rade pokretne stepenice te da postoje još neki nedostaci, a nakon što je II. tužitelj protiv njega pokrenuo parnični postupak radi naplate ustupljenog dijela tražbine po osnovi kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor da je utvrdio da za izgradnju trgovačkog centra nije izdana građevinska dozvola.

napomenuo je da prije prvog verbalnog sukoba s Vladom Kolakom nije imao potrebe istraživati postoje li u trgovačkom centru materijalni nedostaci, jer se je u poslovni prostor kojeg je tuženik kupio ulazilo odmah s parkinga pa isti praktički niti nije bio vezan za stupanj izvedenosti određenih instalacija u preostalom dijelu trgovačkog centra.

Nekadašnji zastupnik po zakonu I. tužitelja i potpisnika Ugovora o kupoprodaji u ime I. tužitelja, svjedok Vlado Kolak, tvrdio je da je tuženiku prilikom sklapanja tog ugovora bilo rečeno da je centar izgrađen bez građevinske dozvole, već da postoji isključivo stara građevinska dozvola koja je izdana za izgradnju tvornice prefabriciranih građevinskih materijala pa da će u dogledno vrijeme biti potrebno ishoditi novu građevinsku dozvolu i to na način da će tuženik zajedno s ostalim kupcima poslovnih prostora dostaviti I. tužitelju projekte unutarnjeg uređenja poslovnog svog poslovnog prostora temeljem kojih je I. tužitelj trebao izraditi objedinjeni projekt unutarnjeg uređenja, a koji je trebao biti temelj za izdavanje građevinske dozvole. Tuženik da nije imao ništa protiv takvog postupanja, ali kada je saznao da mu Općina Sesvete može izdati rješenje da predmetni poslovni prostor ispunjava minimalne tehničke uvjete za rad bez projekta unutarnjeg uređenja, da je izjavio da njemu građevinska dozvola nije potrebna za obavljanje trgovačke djelatnosti u predmetnom poslovnom prostoru pa da nije nikada I. tužitelju dostavio projekt unutarnjeg uređenja, iako je na to bio pozivan. Dakle, tvrdio je da je tuženik u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji znao da za predmetni trgovački centar nisu izdane niti lokacijska niti građevinska dozvola, a da se je prvi puta na to pozvao nakon što je II. tužitelj pokrenuo protiv njega postupak radi naplate kupoprodajne cijene.

Sud je iskaz svjedoka Vlade Kolaka ocijenio neistinitim u dijelu u kojem isti tvrdi da je tuženik u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji znao da za trgovački centar u kojem se nalazi kupljeni poslovni prostor nisu izdane lokacijska i građevinska dozvola.

Ovo stoga, što niti se nepostojanje građevinske i lokacijske dozvole spominje u Ugovoru o kupoprodaji, niti je životno da bi tuženik pristao kupiti predmetni poslovni prostor za čak 745.350,00 DEM, u kunskoj protuvrijednosti po srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja, s ugovorenim kamatama, budući da nekretnina koja je izgrađena bez lokacijske i građevinske dozvole tržišno ima znatno manju vrijednost, a niti je životno da je među I. tužiteljem i tuženikom postojao dogovor da će se građevinska dozvola za izgradnju cijelog trgovačkog centra Millenium ishoditi, između ostalog, temeljem objedinjenog projekta unutarnjeg uređenja koji bi bio izrađen temeljem pojedinačnih projekata unutarnjeg uređenja, jer je građevinski vještak Marijan Antun Kantoci izričito naveo da postojanje projekta unutarnjeg uređenja nije uvjet za izdavanje građevinske dozvole za izgradnju objekta u kojemu se nalaze poslovni prostori, da se građevinska dozvola izdaje prema lokacijskoj dozvoli, a da je zadnja lokacijska dozvola izdana za izgradnju trgovačkog centra u kojemu se poslovni prostori izvode u roh-bau sistemu i nepoznate su namjene, dakle, da je i građevinska dozvola mogla biti izdana za izgradnju trgovačkog centra s poslovnim prostorima u roh-bau stupnju izvedenosti bez određene namjene, slijedom čega da interijer poslovnih prostora nije bio relevantan za izdavanje građevinske dozvole.

Dakle, utvrđeno je da tuženik u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji nije znao da trgovački centar u kojemu se nalazi kupljeni poslovni prostor, a time niti za predmetni poslovni prostor, nije izdana lokacijska i građevinska dozvola.

S obzirom da se takav tip nedostatka ne smatra vidljivim, jer se ne može uočiti običajenim pregledom, osobito kada se uzme u obzir da je u zemljišnoj knjizi provedeno

etažiranje predmetne nekretnine, dakle, da je predmetni poslovni prostor upisan kao samostalni objekt prava vlasništva u razdoblju kada je takvom upisu trebala prethoditi pravomoćna građevinska dozvola, već se radi o skrivenom nedostatku, to je tuženik o istom bio dužan obavijestiti I. tužitelja odmah nakon njegova otkrivanja (s obzirom da se radi o trgovačkom ugovoru, jer je I. tužitelj, između ostalog, registriran za obavljanje djelatnosti poslovanja nekretninama), dok I. tužitelj ne bi odgovarao za one skrivene nedostatke koji se pokažu nakon proteka šest mjeseci od predaje poslovnog prostora u posjed tuženiku, izuzev ako je ugovoren dulji rok (čl. 482. ZOO-a).

Odredbom čl. 18. st. 1. Ugovora o kupoprodaji određeno je da prodavatelj daje kupcu garanciju za kvalitetu izvedbe građevinsko – obrtničkih radova u trajanju od dvije godine počevši od dana tehničkog pregleda objekta, a odredbom čl. 20. st. 1. navedenog ugovora određeno je da je prilikom primopredaje poslovnog prostora kupac dužan odmah istaknuti primjedbe na vidljive nedostatke glede kvalitete izgrađenog prostora, a o skrivenim nedostacima da je dužan obavijestiti prodavatelja pisano, odmah nakon njihova uočavanja, a najkasnije u roku od 3 dana, sve u okviru garantnog roka.

Proizlazilo bi da je ugovorom predviđen dulji rok za obavijest o skrivenim nedostacima te dulji rok u kojem se tuženik može pozivati na skrivene nedostatke (unutar garantnog roka od dvije godine od dana tehničkog pregleda objekta), što je dopušteno.

Međutim, navedene ugovorne odredbe odnose se isključivo na materijalne nedostatke u kvaliteti izvedbe građevinsko – obrtničkih radova, a ne i općenito na materijalne nedostatke ispunjenja ugovorne obveze o kojima je u konkretnom slučaju riječ.

Odredbom čl. 485. ZOO-a određeno je da kupac ne gubi pravo da se pozove na neki nedostatak i kad nije izvršio svoju obvezu da stvar pregleda bez odgađanja ili obvezu da u određenom roku obavijesti prodavaoca o postojanju nedostatka, a i kad se nedostatak pokazao tek nakon proteka šest mjeseci od predaje stvari, ako je taj nedostatak bio poznat prodavaocu ili mu nije mogao ostati nepoznat.

S obzirom da je I. tužitelj u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji znao da je cijeli trgovački centar izgrađen bez građevinske dozvole i tu činjenicu je zatajio tuženiku, tuženik se može pozvati na svoja prava po osnovi materijalnog nedostatka ispunjenja bez obzira što je za nepostojanje građevinske dozvole saznao tek 2005., dakle, 7 godina nakon sklapanja Ugovora o kupoprodaji i stupanja u posjed u predmetni poslovni prostor te bez obzira na to kad je o navedenom saznanju obavijestio I. tužitelja.

Prava kupca po osnovi materijalnih nedostataka ispunjenja su: zahtijevati od prodavatelja uklanjanje nedostatka ili predaju druge stvari bez nedostatka (ispunjenje ugovora), zahtijevati sniženje cijene ili izjaviti da raskida ugovor, a u svakom od tih slučajeva kupac ima pravo i na naknadu štete (čl. 488. st. 1. i 2. ZOO-a).

Tuženik je već u postupku kojeg je pred ovim sudom protiv njega pokrenuo II. tužitelj radi naplate ustupljenog mu dijela tražbine po osnovi naplate kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor istaknuo prigovor sniženja cijene, s obzirom da je vrijednost kupljenog poslovnog prostora u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji bila niža od ugovorene, a on to nije znao, jer je postojao skriveni materijalni nedostatak ispunjenja – nepostojanje građevinske dozvole, te je uslijed tog prigovora i provedenog građevinskog

vještačenja temeljem kojeg je taj prigovor ocijenjen osnovanim, tužbeni zahtjev na isplatu preostale kupovnine pravomoćno odbijen kao neosnovan.

Stoga tuženik niti u ovom postupku nije mogao osnovano poslužiti se nekim drugim pravom (zahtijevati ispunjenje ugovora ili izjaviti da raskida ugovor) izuzev prava na sniženje kupoprodajne cijene.

Cijena se snižava prema odnosu između vrijednosti stvari bez nedostatka i vrijednosti stvari s nedostatkom, u vrijeme sklapanja ugovora (čl. 498. ZOO-a).

Stoga je određeno izvođenje dokaza građevinskim vještačenjem s zadatkom da vještak utvrdi tržišnu vrijednost poslovnog prostora oznake SK24 D3-L188, na sjevernoj strani prvog kata Trgovačkog centra – Tržnica Sesvete, koji je bio predmet Ugovora o kupoprodaji, na dan sklapanja tog ugovora i to s nedostatkom u vidu nepostojanja građevinske i uporabne dozvole.

Da bi izračunao koliko je na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji, 14. svibnja 1998., iznosila tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora s navedenim nedostatkom, stalni sudski vještak Vještačenje Kantoci d.o.o. najprije je utvrdio vrijednost predmetnog poslovnog prostora na taj dan bez nedostataka, iako mu isto nije dano u zadatak i vještak je trebao za tržišnu vrijednost poslovnog prostora bez nedostatka uzeti kupoprodajnu cijenu koju su stranke navele u Ugovoru o kupoprodaji, budući da ista predstavlja njihovu volju u pogledu stvarne tržišne vrijednosti nekretnine bez nedostataka, međutim, vrijednost koju je vještak utvrdio je čak i nešto veća od one koju su ugovorile same stranke.

Vještak je koristio poredbenu metodu procjenjivanja vrijednosti nekretnine, što znači da je koristio podatke o kupoprodajnim cijenama minimalno tri nekretnine koje s procjenjivanom nekretninom imaju dovoljno podudarna obilježja i koje se prvenstveno nalaze na području na kojem je smještena procjenjivana nekretnina, pri tom pazeći da kupoprodajne cijene i podaci poredbenih nekretnina ne odstupaju značajno od takvih cijena i podataka u usporedivim slučajevima, jer su u takvim slučajevima kupoprodajne cijene pod utjecajem neuobičajenih okolnosti, a smatra se da neuobičajene okolnosti odnosno značajna odstupanja postoje ako su pojedinačna odstupanja kupoprodajnih cijena veća od +/- 40% od prosječne kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina nakon provedbe međuvremenskog izjednačavanja, sve sukladno odredbama Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj: 105/2015.) i Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (Narodne novine, broj: 78/2015., dalje u tekstu: ZPVN).

Što se tiče podataka o ostvarenim kupoprodajnim cijenama za nekretnine u određenom razdoblju, valja napomenuti da je Ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja bilo dužno uspostaviti i održavati informacijski sustav tržišta nekretnina (eNekretnine) za potrebe provedbe ZPVN-a i drugih propisa, a sastavni dio tog sustava je zbirka kupoprodajnih cijena i plan približnih vrijednosti (čl. 6. st. 1. i 2. ZPVN-a).

Zbirka kupoprodajnih cijena je evidencija o ostvarenom prometu na tržištu nekretnina na području županije, Grada Zagreba ili velikog grada koju vodi upravno tijelo navedenih jedinica za svoje područje temeljem evidentiranih podataka iz isprava o prodaji ili drugom načinu raspolaganja nekretninama naplatnim putem te temeljem evaluacije tih podataka, a ministarstvo nadležno za poslove graditeljstva i prostornog uređenja je dužno putem automatske razmjene podataka dnevno preuzimati podatke o realiziranom naplatnom prometu

nekretnina iz evidencije ministarstva nadležnog za financije – porezne uprave (čl. 7. st. 1. – 3. ZPVN-a).

Do potpune uspostave automatske razmjene podataka javni bilježnik koji ovjerava potpise na ispravama o kupoprodaji, najmu, zakupu, pravu građenja i pravu služnosti, dužan je jedan primjerak isprave dostaviti županiji ili Gradu Zagrebu ili velikom gradu na čijem se području nalazi nekretnina u roku od 15 dana nakon isteka mjeseca u kojem je ovjeren potpis na ispravi, u svrhu unosa podataka u zbirku kupoprodajnih cijena (čl. 70. st. 2. ZPVN-a).

Do uspostave eNekretnina podaci za procjene vrijednosti nekretnina mogu se pribavljati iz evidencija o posredovanju u prometu nekretnina i iz isprava o kupoprodaji nekretnina koje su uložene u zbirku isprava zemljišnoknjižnih odjela (čl. 71. st. 1. ZPVN-a).

Podaci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa ili najma koje vode jedinice lokalne i područne samouprave, koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina, mogu se koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina četiri godine od njihova nastanka (čl. 71. st. 2. ZPVN-a).

Vještak je u nalazu naveo da je od Gradskog ureda za vrednovanje nekretnina (ispravno bi bilo Grad Zagreb, Gradski ured za imovinsko-pravne poslove i imovinu Grada, Služba za vrednovanje nekretnina) dobio podatak da u zbirci kupoprodajnih cijena i ugovora o kupoprodaji za 1998. nema podataka i da još nisu preuzeti početni podaci o realiziranim kupoprodajama nekretnina, u smislu odredbe čl. 70. st. 1. ZPVN-a te da se podaci iz baza podataka o kupoprodajnim cijenama i ugovorenim cijenama zakupa koji su prikupljeni prije uspostave eNekretnina mogu koristiti za potrebe procjene vrijednosti nekretnina četiri godine od njihova nastanka, sukladno odredbi čl. 71. st. 2. ZPVN-a.

Stoga je vještak koristio vlastite podatke o vrijednosti nekretnina sličnih obilježja kao što je procjenjivana nekretnina te na sličnoj lokaciji u razdoblju od 1997. do 2000.

Iz nalaza proizlazi da je vještak uzeo u obzir lokaciju predmetnog trgovačkog centra i činjenicu da je urbanistička namjena te lokacije prema Generalnom urbanističkom planu Sesvete prema izmjenama i dopunama istog iz 2015. identična onoj iz 1998. – a to je gospodarsko – poslovna namjena.

Vještak je najprije uzeo u razmatranje kupoprodajne cijene za tri poslovna prostora namijenjena trgovini u Sesvetama, slične površine kao i predmetni poslovni prostor, a koje su ostvarene njihovom kupoprodajom u lipnju 1997., travnju 1998. i ožujku 2000. (predmetni poslovni prostor prodan je u svibnju 1998.), da bi prema indeksu cijena nekretnina koje je objavljuje Državni zavod za statistiku za svaku godinu za Grad Zagreb proveo međuvremensko izjednačavanje vrijednosti tih nekretnina, čime je dobio koliko bi cijena tih nekretnina iznosila u 1998., kada je prodan predmetni poslovni prostor, a da bi temeljem tih vrijednosti dobio prosječnu kupoprodajnu cijenu za nekretninu podudarnih obilježja kao i predmetna u 1998. i utvrdio da ista iznosi 11.325,00 kn/m2. Komparacijom međuvremenski izjednačenih kupoprodajnih cijena usporedivih nekretnina s utvrđenom prosječnom kupoprodajnom cijenom za tu vrstu nekretnina u 1998. vještak je utvrdio da međuvremenski izjednačene cijene odstupaju za +/- 1,44% do 4,04% od prosječne cijene, dakle, da je odstupanje manje od +/- 40%, slijedom čega da se iste mogu koristiti u postupku utvrđivanja vrijednosti procjenjivane nekretnine usporednom metodom.

Nakon toga je vještak množenjem međuvremenski izjednačene kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina s koeficijentom povoljnosti prostora (Kp), kojeg čini zbroj koeficijenata orijentacije nekretnine, katnosti, geografskog položaja, utjecaja okoliša smanjenog komfora i građevinskog stanja, pri čemu samo procjenjivana nekretnina ima Kp 1,00, utvrdio interkvalitativno izjednačene kupoprodajne cijene poredbenih nekretnina te njihovim zbrajanjem i dijeljenjem s tri dobio prosječnu međuvremenski i interkvalitativno prilagođenu cijenu i utvrdio da ista iznosi 11.173,38 kn (vještak Marijan Antun Kantoci je na ročištu održanom 21. rujna 2017. ispravio određene pogreške u računanju i to iznose interkvalitativno izjednačenih kupoprodajnih cijena poredbenih nekretnina, prosječnu međuvremenski i interkvalitativno prilagođenu cijenu te vrijednost predmetnog poslovnog prostora bez i sa nedostatkom u vidu nepostojanja građevinske dozvole) pa da usklađena vrijednost predmetne procjenjivane nekretnine bez nedostatka u vidu nepostojanja građevinske dozvole na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji (vještak pogrešno navodi da se radi o datumu 2. travnja 1998., kako su tužitelji naveli u tužbi, s obzirom da se radi od datumu 12. svibnja 1998., kao što to proizlazi iz samog ugovora, međutim, isto nije relevantno, jer se je vrijednost utvrđivala s obzirom na cijelu 1998., a ne s obzirom na određeni datum) iznosi 11.173,38 kn/m2 odnosno 2.776.026,26 kn (248,45 m2 • 11.173,38 kn = 2.776.026,26 kn).

Vještak je utvrdio da je 1998. predmetni poslovni prostor bio u uporabi kao prodavaonica dječje opreme u kojoj se je poslovalo temeljem rješenja o ispunjavanju minimalnih tehničkih uvjeta za rad, međutim, da bi za promjenu namjene poslovnog prostora odnosno za obavljanje neke druge djelatnosti bilo potrebno ponovno ishoditi navedeno rješenje, a za isto da bi bile potrebne građevinska i uporabna dozvola koje za predmetni objekt nisu izdane, slijedom čega da i zbog toga nedostatak građevinske i uporabne dozvole utječe na tržišnu vrijednost predmetnog poslovnog prostor na način da istu umanjuje kao njegov teret i to za polovicu, s obzirom da tržišna vrijednost nekretnine ovisi od koeficijenta ponude i potražnje, koeficijenta zone u kojoj se nalazi nekretnina, koeficijenta građevinskog stanja iste, koeficijenta njene funkcionalnosti, koeficijenta njene površine te koeficijenta njenog pravnog statusa, a posljednji koeficijent da ovisi o tome postoje li za objekt navedene dozvole pa ako iste nisu izdane tada da koeficijent pravnog statusa nekretnine umjesto uobičajenih 0,50 iznosi 0,00 odnosno tada zbroj svih koeficijenata umjesto 1,00 iznosi 0,50.

Stoga je vještak utvrdio da je na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji tržišna vrijednost predmetnog poslovnog prostora s nedostatkom u vidu nepostojanja građevinske dozvole iznosila 1.388.013,13 kn (2.776.026,26 kn • 0,50 = 1.388.013,13 kn).

II. tužitelj je jedini od stranaka imao prigovore na nalaz i mišljenje građevinskog vještaka navodeći da trgovački centar nije nikada bio niti će biti u postupku državnog upravnog tijela za graditeljstvo za rušenje kao bespravna gradnja iz čega da se može zaključiti da navedeno tijelo namjerava izdati građevinsku i uporabnu dozvolu, da je predmetni poslovni prostor bio u funkciji te da se u istom i danas može obavljati djelatnost trgovine, da tuženik nije ispunio svoju ugovornu obvezu dostavljanja projekta unutarnjeg uređenja predmetnog poslovnog prostora zbog čega da tužitelj nije mogao ishoditi građevinsku dozvolu za trgovački centar, da je u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji postojala lokacijska dozvola za predmetni objekt (trgovački centar) te da je postupak za izdavanje građevinske dozvole bio u tijeku, da se vještačenjem nisu utvrdili elementi za procjenu vrijednosti nekretnine (površina, starost, kvaliteta gradnje i opće stanje objekta, opremljenost i stupanj sagrađenosti te vrijednost zemljišta), da nije jasno koje nekretnine je vještake uzeo u obzir kao poredbene pa da se ne može utvrditi niti da li su iste usporedive po svojim obilježjima s procjenjivanom nekretninom te da je porezna uprava za poreznu osnovicu poreza na promet

nekretnina za predmetni ugovor o kupoprodaji uzela iznos od 2.684.000,00 kn, slijedom čega da je vještakov izračun tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora u cijelosti neprihvatljiv i netočan.

U očitovanju na prigovore II. tužitelja vještak Marijan Antun Kantoci naveo je da u Hrvatskoj na servisu eNekretnine ne postoje podaci o kupoprodajnim cijenama nekretnina u 1998., slijedom čega je koristio podatke o kupoprodajnim cijenama usporedivih nekretnina iz vlastitih baza koje je izradio kao procjenitelj nekretnina temeljem podataka prikupljenih iz oglasnika i drugih izvora. Osim toga, vještak navodi da on ne može ocijeniti hoće li za predmetni objekt biti izdana građevinska i uporabna dozvola, ali da iz spisa ne proizlazi da je I. tužitelj podnio zahtjev za legalizaciju nezakonito izgrađenog trgovačkog centra, a da je činjenica da u trenutku sklapanja Ugovora o kupoprodaji nisu bile izdane niti lokacijska, niti građevinska, a time niti uporabna dozvola. Napomenuo je da se lokacijska dozvola koja je izdana u 1996. ne odnosi na izgradnju trgovačkog centra Millenium, već na prenamjenu postojeće tvornice u objekt nekog drugog sadržaja, a da je prva lokacijska dozvola za izgradnju navedenog trgovačkog centra izdana 2001., a i ona da je prestala važiti protekom dvije godine. Vještak je ponovio da izrada projekta unutarnjeg uređenja poslovnih prostora u trgovačkom centru Millenium nije mogla biti uvjet za izdavanje građevinske dozvole za cjelokupni trgovački centar, a niti da u spisu postoji dokumentacija iz koje bi proizlazilo da je I. tužitelj zatražio izdavanje građevinske dozvole pa da ga je nadležno upravno tijelo zaključkom pozvalo da dopuni zahtjev dostavom tih projekata za unutarnje uređenje prostora. Vještak je napomenuo da mu nije bio zadatak posebno izračunati i vrijednost samog zemljišta u onom omjeru u kojem isto pripada predmetnom etažnom dijelu, ali da je u procjeni tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog prostora svakako uzeta u obzir i vrijednost samog zemljišta..

Sud je prihvatio nalaz i mišljenje građevinskog vještaka Vještačenje Kantoci d.o.o. jer je isti izrađen prema pravilima građevinske struke, u skladu s pozitivnim zakonskim propisima, poglavito ZPVN-om i Pravilnikom o procjeni vrijednosti nekretnina te jer je isti logičan i stoga objektivno prihvatljiv.

Osim toga, vještak je otklonio sve prigovore II. tužitelja, a iz samog nalaza je vidljivo da je vještak putem odgovarajućih koeficijenata uzeo u obzir lokaciju, namjenu, orijentaciju, katnost, utjecaj okoliša, smanjeni komfor i građevinsko stanje, funkcionalnost, površinu, pravni status i odnos ponude i potražnje na tržištu za procjenjivanu nekretninu, pri čemu se napominje da je vještak i pregledao predmetni poslovni prostor tijekom uviđaja koji je proveden 12. srpnja 2011., a podatke o kupoprodajnim cijenama usporednih nekretnina kao i podatke temeljem kojih se te nekretnine mogu smatrati usporednim s procjenjivanom nekretninom (vrsta poslovnog prostora, površina, lokacija, razdoblje prodaje i slično) morao je crpiti iz vlastitih baza, jer službene evidencije (web servis eNekretnine te jedinice lokalne i područne samouprave) još uvijek ne sadrže podatke o kupoprodajnim cijenama za nekretnine koje su ostvarene u 1998.

Porezna uprava odredila je iznos poreza na promet nekretnina temeljem kupoprodajne cijene koja se navodi u Ugovoru u kupoprodaji, 2.684.000,00 kn, a ta cijena može predstavljati samo vrijednost predmetnog poslovnog prostora bez nedostataka, ali ne i s nedostatkom u vidu nepostojanja građevinske dozvole.

Pored toga, vještak je utvrdio da je vrijednost predmetnog poslovnog prostora bez nedostataka na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji iznosila 2.776.026,26 kn, dakle, da je

591

ista još i viša nego što su odredile same stranke Ugovora o kupoprodaji, a to može samo koristiti tužiteljima.

Stoga je utvrđeno da na dan sklapanja Ugovora o kupoprodaji vrijednost predmetnog poslovnog prostora nije mogla biti veća od 1.388.013,13 kn, a kako je nalazom i mišljenjem financijskog vještaka Zdravka Brestovca, na koje niti jedna stranka nije imala prigovora, utvrđeno da je tuženik po osnovi kupoprodajne cijene isplatio 459.586,91 DEM ili 2.870.934,23 kn (avansno i međuplaćanjem u ukupnom iznosu od 245.433,95 DEM te plaćanjem 63 rate u iznosima od po 6.887,50 DEM uvećano za ugovorne kamate po stopi od 11% u korist I. tužitelja, a plaćanjem rata 64 do 67. u korist II. tužitelja), to je tuženik preplatio predmetni poslovni prostor za barem 1.482.921,10 kn odnosno imao je pravo na sniženje kupoprodajne cijene zbog materijalnog nedostatka ispunjenja barem u tom iznosu.

Stoga tužitelji nisu mogli od tuženika zahtijevati isplatu daljnje kupovnine, niti je zbog neplaćanja daljnje kupovnine I. tužitelj mogao jednostrano raskinuti Ugovor o kupoprodaji.

Valjalo je iz tog razloga odbiti kao neosnovan tužbeni zahtjev I. tužitelja za utvrđenje da je predmetni Ugovor o kupoprodaji raskinut krivnjom tuženika zbog neplaćanja kupoprodajne cijene.

S obzirom da II. tužitelj nije ugovorna strana u Ugovoru o kupoprodaji, niti je isti zemljišnoknjižni, a niti predmnijevani vlasnik predmetnog poslovnog prostora, isti nije nikada bio aktivno legitimiran zahtijevati utvrđenje da je predmetni Ugovor o kupoprodaji raskinut krivnjom tuženika, niti da tuženik isprazni predmetni poslovni prostor od osoba i stvari i isti preda njemu u posjed.

Iz zemljišnoknjižnog izvatka za zk ul. 817 poduložak 218 k.o. Sesvete novo proizlazi da je u korist tuženika upisana predbilježba prava vlasništva na poslovnom prostoru koji je bio predmet Ugovora o kupoprodaji, a na kojem je pravo vlasništva uknjiženo u korist I. tužitelja te je određeno da će se predbilježba opravdati isplatom cjelokupne kupoprodajne cijene iz Ugovora o kupoprodaji, s obzirom da je odredbom čl. 17. alineja I. Ugovora o kupoprodaji određeno da kupac može tražiti prijenos prava vlasništva na svoje ime prije potpune isplate kupoprodajne cijene samo ako s prodavateljem sklopi ugovor o hipoteci kojim će u korist prodavatelja zasnovati založno pravo na predmetnom poslovnom prostoru, a nesporno je da takvo osiguranje nije zasnovano u korist I. tužitelja.

Predbilježba djeluje dok ne bude opravdana ili izbrisana. Opravdanjem se predbilježba pretvara u uknjižbu, s učinkom od časa kad je prijedlog za predbilježbu bio podnesen (čl. 60. Zakona o zemljišnim knjigama /Narodne novine, broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 114/2001., 100/2004., 107/2007., 152/2008., 126/2010., 55/2013., 60/2013., dalje u tekstu: ZZK/).

Predbilježba se opravdava na temelju isprave prikladne za uknjižbu, kojom se otklanja nedostatak radi koga nije bila dopuštena uknjižba ili na temelju potvrde o ovršnosti odluke suda ili drugoga tijela vlasti ili na temelju pravomoćne presude kojom je predbilježba opravdana ili javnom ili javno ovjerovljenom ispravom kojom se dokazuje da je ostvaren uvjet kojim je bio uvjetovan pristanak za uknjižbu, odnosno da je istekao rok (čl. 61. ZZK-a).

Tužbu radi opravdanja predbilježbe može osoba u čiju je korist predbilježba dopuštena podnijeti u roku od petnaest dana od dana dostave rješenja kojim je predbilježba dopuštena.

Zemljišnoknjižni sud će na zahtjev svojim rješenjem produžiti taj rok, ako za to postoji opravdan razlog (čl. 62. st. 1. ZZK-a).

Iz navoda stranaka ne proizlazi da je tuženiku ostavljen isključivo rok od 15 dana za opravdanje predbilježbe, što je i logično, jer je predbilježbu trebalo opravdati isplatom cjelokupne kupoprodajne cijene koja je ugovorena Ugovorom o kupoprodaji, a prema tom ugovoru zadnja rata kupovnine dospijevala je 15. travnja 2008., što je nastupalo više od tri godine od podnošenja prijedloga za predbilježbu prava vlasništva u korist tuženika (isti je podnesen 16. veljače 2005.).

U svakom slučaju, tužba radi opravdanja predbilježbe smatrat će se pravodobno podnesenom i nakon proteka roka, ako je podnesena prije podnošenja prijedloga za brisanje predbilježbe ili bar isti dan kad je prijedlog prispio zemljišnoknjižnom sudu (čl. 63. st. 3. ZZK-a), a iz zemljišnoknjižnog izvatka koji je dostavljen sudu kao i navoda samih stranaka ne proizlazi da je podnesen prijedlog za brisanje predmetne predbilježbe, slijedom čega je tužba koja je podnesena radi opravdanja predmetne predbilježbe pravovremena.

Kako je u ovom postupku utvrđeno da je tuženik imao pravo na sniženje kupoprodajne cijene za predmetni poslovni prostor te da je isti i preplatio barem za iznos od 1.482.921,10 kn, to je tuženik u cijelosti ispunio svoju obvezu isplate kupoprodajne cijene temeljem Ugovora o kupoprodaji pa je valjalo prihvatiti protutužbeni zahtjev u dijelu kojim se zahtijeva utvrđenje da je predbilježba prava vlasništva koja je upisana u korist tuženika opravdana, kojim se zahtijeva utvrđenje da je tuženik vlasnik predmetnog poslovnog prostora, s obzirom da je donošenjem predmetne presude predbilježba opravdana, a opravdanjem je predbilježba prava vlasništva pretvorena u uknjižbu prava vlasništva kojom se stječe pravo vlasništva kada je temelj stjecanja pravni posao (čl. 121. st. 1. – 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima /Narodne novine, broj: 91/1996., 68/1998., 137/1999., 22/2000., 73/2000., 129/2000., 114/2001., 79/2006., 141/2006., 146/2008., 38/2009., 153/2009./) te da je I. tužitelj dužan trpjeti upis prava vlasništva u korist tuženika u zemljišnoj knjizi.

Protutužbeni zahtjev za utvrđenje da je predbilježba opravdana, da je tuženik vlasnik predmetne nekretnine te da je II. tužitelj dužan trpjeti upis prava vlasništva na istoj u korist tuženika valjalo je odbiti u odnosu na II. tužitelja, iz razloga što isti nije pasivno legitimiran, budući on nije knjižni prednik tuženika odnosno osoba protiv koje je predbilježba dopuštena, već je to isključivo I. tužitelj.

Budući da je tuženik vlasnik predmetnog poslovnog prostora, slijedom čega se isti nalazi u njemu temeljem valjane pravne osnove, valjalo je odbiti tužbeni zahtjev I. tužitelja za ispražnjenje predmetnog poslovnog prostora od osoba i stvari tuženika i predaju istog u posjed I. tužitelju (radi se o vlasničkom zahtjevu za povrat stvari, a utvrđeno je da I. tužitelj više nije vlasnik istog).

Uzevši u obzir da su I. i II. tužitelji u cijelosti odbijeni s tužbenim zahtjevima za utvrđenje da je Ugovor o kupoprodaji raskinut krivnjom tuženika zbog neplaćanja kupoprodajne cijene te za ispražnjenje predmetnog poslovnog prostora i predaju istog njima u posjed, ali i da je protutužba odbačena u dijelu kojim se zahtijeva utvrđenje osnovanosti tražbine tuženika prema I. tužitelju II. višeg isplatnog reda u iznosu od 2.054.356,33 kn, da je protutužba odbačena u dijelu kojima se od II. tužitelja zahtijevala isplata iznosa od 115.520,62 kn s zateznim kamatama te da je tuženik povukao protutužbu kojom je zahtijevao utvrđenje da je Ugovor o kupoprodaji raskinut krivnjom I. tužitelja te za isplatu cjelokupno

plaćene kupoprodajne cijene i novčane vrijednost onog što je uloženo u poslovni prostor te za izdavanje tabularne isprave, bez da je u tom dijelu udovoljeno tužbenom zahtjevu, što bi u odnosu na povučeni dio tužbe tuženika činilo obveznim na naknadu troškova parničnog postupka, a opet uzimajući u obzir da je tuženik jedina stranka koja je barem djelomično uspjela sa svojim zahtjevom, onim za opravdanje predbilježbe prava vlasništva te utvrđenje da je isti vlasnik poslovnog prostora, kao i vrijednost predmeta spora po svakom od tužbenih i protutužbenih zahtjeva, sud je odlučio da će svaka stranka snositi svoje troškove parničnog postupka (čl. 154. st. 3. ZPP-a).

Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu 13. listopada 2017.

Sutkinja:
Ivana Manestar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:
Protiv presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dana kada se smatra da je dostava presude obavljena (za stranku koja je bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), odnosno u roku od 8 dana po primitku presude (za stranku koja nije bila uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje), koja se podnosi putem ovog suda u dva primjerka za sud i u jednom primjerku za svaku protivnu stranku.

DNA:
- I. tužitelju po punomoćnici
- II. tužitelju po punomoćniku
- tuženiku po punomoćniku

Potvrđujem da je presilka/prijepis odluke ovoga suda poslovni broj P-351/06, od 13. 10. 2017, istovjetna/sadržajem istom izvornika odluke iz spisa P-351/06.

Po ovlaštenju predsjednika suda
Sudski savjetnik
mr. Đurđić Barbara

Trgovački sud u Zagrebu
U Zagrebu, dana 16.06.2021 godine.

REPUBLIKA HRVATSKA
12
ZAGREB
TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU