

**ODVJETNIK
IVAN BULJAN**

KAPTOL 18 • 10000 ZAGREB

Tel: (01) 45 58 777 • Fax: (01) 45 58 233 • e-mail: ibuljan@pir.hr

Naš znak: IB-409/18-VB

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 18. travnja 2018.

TRGOVAČKI SUD 26
U ZAGREBU
PRIMLJENO

18-04-2018

poštom — neposredno
u primj. priloga
pristojba

Tužitelj: **PINUS d.o.o.**, Nova cesta 188, Zagreb, OIB: 02920994501, zastupano po
direktoru Branku Gergoriću, Naselak 31, Zagreb, OIB: 91098131790, zastupan
po:

ODVJETNIK
IVAN BULJAN
Kaptol 18 • 10000 ZAGREB

Tuženik: **stečajna masa iza FON d.o.o.** za graditeljstvo, proizvodnju i trgovinu - u
stečaju, Svetošimunska cesta 61, Zagreb, zastupana po stečajnom upravitelju
Božidaru Brkljaču, Šime Devčića 3, Zagreb

VPS: 50.000,01 kn

P- 1030 / 2018.

TUŽBA

2x
punomoć, prilozi

radi utvrđenja prava vlasništva
i izdavanja tabularne isprave

I. Tužitelj je dana 20. travnja 2000. godine s društvom FON d.o.o. za graditeljstvo, proizvodnju i trgovinu, Svetošimunska Cesta 61, OIB: 17633074372, sklopio Ugovor o poslovnom zakupu br. 0005-00 (dalje: Ugovor), kojim se tužitelju u zakup daje neupisani posebni dio nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u z.k.ul.br. 4694, k.o. Grad Zagreb, kao zemljišnoknjižno tijelo II: Obiteljska kuća u Novoj cesti br. 188/138 i zgrada sagrađene na zk.č.br. 4682/1, u naravi lokal L-1, uređen, Nova cesta 188, Zagreb, koji se sastoji od prizemlja površine 45,20 m² i podruma površine 49 m².

Dokaz: - Ugovor o poslovnom zakupu br. 0005-00, izvornik
- e-izvadak iz zemljišne knjige, z.k.ul.br. 4694, k.o. Grad Zagreb

Predmetni Ugovor je sukladno čl. 472. st. 1. Zakona o obveznim odnosima (dalje: ZOO) ugovor o kupoprodaji s obročnom otplatom cijene, jer pravila o kupoprodaji s obročnom otplatom cijene vrijede i u slučaju drugih pogodbi koje imaju istu bit, kao što je ovdje ugovor o zakupu s odredbom da će stvar koja je dana u zakup prijeći u vlasništvo zakupnika ako bude plaćao zakupninu za određeno vrijeme. U čl. 4. Ugovora određena je kupoprodajna cijena posebnog dijela nekretnine u iznosu od 100.938,20 DEM po srednjem tečaju NBH, a člankom 2. je ugovoreno da će se smatrati da je tužitelj, otplatom svih obroka u vidu uplata ili kompenzacija, otkupio predmetni neupisani posebni dio nekretnine te da će se po isplati ukupne kupoprodajne cijene izvršiti prijenos prava vlasništva s imena prednika ovdje tuženika na ime tužitelja.

II. Tužitelj je kroz obročnu otplatu i kompenzacije, sukladno čl. 2. Ugovora, u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu, a od dana uplate prvog obroka kupoprodajne cijene dana 26. travnja 2000. godine, pa sve do danas, u mirnom je i nesmetanom posjedu posebnog dijela nekretnine opisanog u Ad. I., na kojoj adresi ima sjedište te obavlja svoju poslovnu djelatnost.

Dokaz: - e-izvadak iz sudskog registra

Međutim, nakon što je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena, prednik tuženika nije tužitelju izdao tabularnu ispravu i izvršio upis prava vlasništva na ime tužitelja, kako je određeno člankom 6. Ugovora. Tužitelj i prednik tuženika su kroz dugi niz godina poslovno surađivali pa im nikada nije bilo sporno da je zadnjom izvršenom kompenzacijom dana 31. ožujka 2003. godine u iznosu od 74.579,49 kn (16.797,00 DEM) predniku tuženika u cijelosti isplaćena kupoprodajna cijena (čak i preplaćena za iznos od 84,25 DEM) i da je tužitelj time postao vlasnikom neupisanog posebnog dijela nekretnine opisanog u Ad. I. S obzirom da prednik tuženika tužitelju nije izdao tabularnu ispravu, a u međuvremenu je proveden stečajni postupak pred Naslovnim sudom, posl. br.: St-237/2006, kojim je prednik tuženika dana 17. rujna 2009. godine brisan iz sudskog registra rješenjem broj: Tt-09/9995-1, neupisani posebni dio nekretnine opisan u Ad. I. predstavlja stečajnu masu iza prednika tuženika, društva FON d.o.o. za graditeljstvo, proizvodnju i trgovinu – u stečaju.

Dokaz: - uvid u spis Naslovnog suda, posl. br.: St-237/2006
- uvid u rješenje sudskog registra Naslovnog suda, broj: Tt-09/9995-1

III. Upravo zbog toga što predniku tuženika i tužitelju nije bilo sporno da je predmetni neupisani posebni dio nekretnine u vlasništvu tužitelja, to isti nije bio dio stečajne mase u stečajnom postupku, pa tužitelju nije izdana tabularna isprava od strane stečajnog upravitelja. Da je kojim slučajem predmetni posebni dio nekretnine u stečajnom postupku i bio obuhvaćen kao dio stečajne mase, tužitelj bi zahtijevao izlučenje iz stečajne mase jer je predmetni posebni dio nekretnine stekao kupoprodajom od stečajnog dužnika prije otvaranja stečajnog postupka.

Dokaz: - uvid u spis Naslovnog suda, posl. br.: St-237/2006

S obzirom da tužitelj želi upisati svoje pravo vlasništva u zemljišnu knjigu, za isto mu je potrebna tabularna isprava. Zbog činjenice da tužitelj nije tabularnu ispravu pribavio od stečajnog upravitelja za vrijeme trajanja stečajnog postupka, tužitelj je nakon brisanja prednika tuženika iz sudskog registra izdavanje tabularne isprave zatražio od Županijskog

državnog odvjetništva u Zagrebu, kao tijela nadležnog za izdavanje tabularne isprave sukladno čl. 215. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama. Županijsko državno odvjetništvo tužitelja je odbilo s njegovim zahtjevom jer je Ugovor nazvan Ugovor o zakupu, navodeći da je nadležno izdavati tabularne isprave samo u slučajevima kada se nekretninom raspolagalo na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine (unatoč tome što se Ugovor o poslovnim zakupu br. 0005-00 prema čl. 472. st. 1. ZOO-a ima smatrati ugovorom o kupoprodaji s obročnom otplatom cijene).

Dokaz: - dopis ŽDO-a, broj: M-DO-256/16, od dana 28.09.2016. godine, preslika

Nakon što je odbijen od strane Županijskog državnog odvjetništva, tužitelju je preostalo jedino tužiti stečajnu masu iza stečajnog dužnika te zahtijevati utvrđenje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave. S obzirom da je u čl. 89. st. 1. t. 13. Stečajnog zakona propisano da je stečajni upravitelj dužan nakon zaključenja stečajnog postupka zastupati stečajnu masu, tužitelj je u prosincu 2017. godine bio na sastanku sa stečajnim upraviteljem Božidarom Brkljačem kako bi prije podnošenja ove tužbe još jednom pregledali i usporedili svu knjigovodstvenu dokumentaciju te potvrdili da je kupoprodajna cijena zaista u cijelosti isplaćena i da upravo iz tog razloga u poslovnim knjigama brisanog društva nije bilo evidentirano nikakvo dugovanje s te osnove niti je predmetni neupisani posebni dio nekretnine bio dio stečajne mase u stečajnom postupku.

Dokaz: - očekivano priznanje tuženika
- saslušanje stranaka, po potrebi

IV. Tužitelj u prilogu dostavlja Naslovnom sudu svu knjigovodstvenu dokumentaciju kojom raspolaže, a iz koje je razvidno da je kupoprodajna cijena u cijelosti isplaćena kako slijedi:

- račun br. 17/00 od dana 26.04.2000. godine na iznos od 48.231,82 kn i račun br.: 18/00 od dana 26.04.2000. godine na iznos od 47.816,85 kn, podmireni su kompenzacijom od dana 26.04.2000. godine koja glasi na ukupni iznos oba računa od 96.048,67 kn;
- račun br. 49/00 od dana 07.09.2000. godine na iznos od 85.247,50 kn podmiren je kompenzacijom dana 12.09.2000. godine, što je vidljivo iz kartice kupaca za 2000. godinu društva FON d.o.o., od dana 27.11.2002. godine;
- račun br. 16/00 od dana 10.04.2000. godine na iznos od 9.125,60 kn podmiren je kompenzacijom dana 12.04.2000. godine, što je vidljivo iz kartice kupaca za 2000. godinu društva FON d.o.o., od dana 27.11.2002. godine;
- račun br. 41/01 od dana 01.10.2001. godine na iznos od 28.186,77 kn plaćen je dana 16.10.2001. godine, što je vidljivo iz FINA-inog izvotka o promjenama i stanju na računu na dan 16.10.2001. godine te također kartice kupaca za 2001. godinu društva FON d.o.o., od dana 27.11.2002. godine;
- račun br. 43/01 od dana 05.11.2001. godine na iznos od 27.842,58 kn plaćen je dana 28.11.2001. godine, što je vidljivo iz FINA-inog izvotka o promjenama i stanju na računu na dan 28.11.2001. godine te također kartice kupaca za 2001. godinu društva FON d.o.o., od dana 27.11.2002. godine;

- račun br. 04/02 od dana 16.01.2002. godine na iznos od 27.842,58 kn plaćen je dana 22.01.2002. godine, što je vidljivo iz FINA-inog izvotka o promjenama i stanju na računu na dan 28.11.2001. godine te također kartice kupaca za 2002. godinu društva FON d.o.o., od dana 27.11.2002. godine;

- račun br. 07/02 od dana 18.02.2002. godine na iznos od 6.492,52 kn plaćen je dana 06.02.2002. godine, i to na način da je asignacijom podmiren dug Gradskoj plinari d.o.o. u iznosima od 5.769,28 kn i 723,24 kn, što je vidljivo iz FINA-inog izvotka o promjenama i stanju na računu na dan 06.02.2002. godine te također tužiteljeve analitičke kartice dobavljača za 2002. godinu;

- račun br. 10/02 od dana 11.03.2002. godine na iznos od 55.685,16 kn podmiren je kompenzacijom dana 20.03.2002. godine, što je vidljivo iz tužiteljeve analitičke kartice dobavljača za 2002. godinu na dan 31.12.2002. godine te također kartice kupaca za 2002. godinu društva FON d.o.o., od dana 27.11.2002. godine;

- račun br. 19/02 od dana 10.05.2002. godine na iznos od 74.579,49 kn plaćen je dana 23.05.2002. godine, što je vidljivo iz RBA izvotka o stanju i prometu računa na dan 23.05.2002. godine;

- račun br. 04/03 od dana 01.03.2003. godine na iznos od 55.685,16 kn podmiren je kompenzacijom dana 07.07.2002. godine, što je vidljivo iz tužiteljeve analitičke kartice kupca FINVEST CORP d.d. Čabar za 2003. godinu;

ukupno 465.546,47 kn, odnosno 101.022,45 DEM (84,25 DEM više od ugovorene kupoprodajne cijene).

Dokaz: - račun br. 17/00 od dana 26.04.2000. godine (izvornik, i preslika radi slabe vidljivosti na termalnom papiru)
- račun br.: 18/00 od dana 26.04.2000. godine (izvornik, i preslika radi slabe vidljivosti na termalnom papiru)
- kompenzacija od dana 26.04.2000. godine, izvornik
- račun br. 49 od dana 07.09.2000. godine, preslika
- kartica kupaca za 2000. godinu društva FON d.o.o., preslika
- račun br. 41/00 od dana 01.10.2001. godine, preslika
- FINA izvadak o promjenama i stanju na računu na dan 16.10.2001., izvornik
- račun br. 43/01 od dana 05.11.2001. godine, preslika
- FINA izvadak o promjenama i stanju na računu na dan 28.11.2001., izvornik
- račun br. 04/02 od dana 16.01.2002. godine, izvornik
- FINA izvadak o promjenama i stanju na računu na dan 22.01.2002., izvornik
- kartica kupaca za 2002. godinu društva FON d.o.o., preslika
- račun br. 07/02 od dana 18.02.2002. godine, izvornik
- analitička kartica dobavljača za 2002. godinu, izvornik
- račun br. 10/02 od dana 11.03.2002. godine, izvornik
- analitička kartica dobavljača za 2002. godinu, preslika
- kartica kupaca za 2002. godinu društva FON d.o.o., preslika
- račun br. 19/02 od dana 10.05.2002. godine, izvornik
- RBA izvadak o stanju i prometu računa na dan 23.05.2002., izvornik
- račun br. 04/03 od dana 01.03.2003. godine, izvornik
- analitička kartica kupca FINVEST CORP d.d. Čabar za 2003. godinu, preslika
- knjigovodstveno vještačenje, po potrebi

V. Slijedom svega navedenog, predlaže se Naslovnom sudu donijeti sljedeću

PRESUDU

I. Utvrđuje se da je tužitelj PINUS d.o.o., Nova cesta 188, Zagreb, OIB: 02920994501, temeljem Ugovora o poslovnom zakupu br. 0005-00 zaključenog dana 20. travnja 2000. godine stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva neupisanog posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u z.k.ul.br. 4694, k.o. Grad Zagreb, kao zemljišnoknjižno tijelo II: Obiteljska kuća u Novoj cesti br. 188/138 i zgrada sagrađene na zk.č.br. 4682/1, u naravi lokal L-1, uređen, Nova cesta 188, Zagreb, koji se sastoji od prizemlja površine 45,20 m² i podruma površine 49 m².

II. Nalaže se tuženiku u roku od 15 dana od pravomoćnosti ove presude izdati tužitelju PINUS d.o.o., Nova cesta 188, Zagreb, OIB: 02920994501, valjanu tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu prava vlasništva neupisanog posebnog dijela nekretnine upisane u zemljišnu knjigu Općinskog građanskog suda u Zagrebu, u z.k.ul.br. 4694, k.o. Grad Zagreb, kao zemljišnoknjižno tijelo II: Obiteljska kuća u Novoj cesti br. 188/138 i zgrada sagrađene na zk.č.br. 4682/1, u naravi lokal L-1, uređen, Nova cesta 188, Zagreb, koji se sastoji od prizemlja površine 45,20 m² i podruma površine 49 m², a koju ispravu će u protivnom zamijeniti ova presuda.

PINUS d.o.o.,
zastupano po:

ODVJETNIK
IVAN BULJAN
Kaptol 18 • 10000 ZAGREB