



REPUBLIKA HRVATSKA  
TRGOVAČKI SUD U SPLITU  
Split, Sukošanska broj 6

15. P- 545/2019

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

I

R J E Š E N J E

TRGOVAČKI SUD U SPLITU, po sucu Ivi Bakaliću, uz sudjelovanje Darinke Nejašmić kao zapisničara, u pravnoj stvari tužitelja KERUM d.o.o. u stečaju, SPLIT, OIB: 66124057408, zastupan po punomoćniku Damiru Gruiću, odvjetniku u Splitu, protiv tuženika ad.1. INTERGRADNJA SKELE d.o.o. Solin, OIB: 38528765587, zastupan po punomoćnicima iz OD Kasalo i Raić, ad.2. IVANA TRGOVINA d.o.o. iz Splita, Kneza Ljudevita Posavskog 4, OIB: 30798320675, radi iseljenja i predaje, nakon provedene glavne i javne rasprave u nazočnosti punomoćnika tužitelja i zamjenika punomoćnika tuženika Ivana Ostojića, odvjetnika u OD Kasalo i Rajić, na ročištu za objavu presude održanom dana 30. rujna 2020.

p r e s u d i o j e

1. Dužni su tuženik pod 1. INTERGRADNJA SKELE d.o.o. (OIB: 38528765587) i tuženik pod 2. IVANA TRGOVINA d.o.o (OIB: 30798320675) isprazniti od osoba i stvari poslovni prostor kojeg posjeduju i koriste u zgradi u Splitu na adresi Obala Ante Trumbića 17, zemljišno – knjižne oznake čest. zgr.3123 k.o. Split, upisan u Z.U. 4181 k.o. Split kao: 10. suvlasnički udio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-10), poslovni prostor položen u istočnom dijelu prizemlja zgrade površine 84 m2 te isti predati slobodan od osoba i stvari u posjed tužitelju Kerum d.o.o u stečaju (OIB: 66124057408), sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe.

r i j e š i o j e

1. Prihvaća se prijedlog za određivanje privremene mjere koji glasi:

- 1.1. Radi osiguranja nenovčane tražbine tužitelja - predlagatelja osiguranja Kerum d.o.o. u stečaju (OIB: 66124057408) koja se sastoji u utvrđenju da su tuženik pod 1. – protivnik osiguranja pod 1. Intergradnja skele d.o.o. (OIB: 38528765587) i tuženik pod 2. – protivnik osiguranja pod 2. Ivana trgovina d.o.o (OIB: 30798320675) dužni predati tužitelju – predlagatelju osiguranja Kerum d.o.o u stečaju (OIB: 66124057408) u posjed, slobodan od svih stvari i osoba poslovni prostor u zgradi u Splitu na adresi

Obala Ante Trumbića 17, zemljišno – knjižne oznake čest. zgr.3123 k.o. Split, upisan u Z.U. 4181 k.o. Split kao: 10. suvlasnički udio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-10), poslovni prostor položen u istočnom dijelu prizemlja zgrade površine 84 m<sup>2</sup>, određuje se

privremena mjera

oduzimanjem tuženiku pod 1. – protivniku osiguranja Intergradnja skele d.o.o (OIB:38528765587) i tuženiku pod 2. - protivniku osiguranja pod 2. Ivana trgovina d.o.o. (OIB:30798320675) poslovnog prostora u zgradi u Splitu na adresi Obala Ante Trumbića 17, zemljišno – knjižne oznake čest. zgr.3123 k.o. Split, upisan u Z.U. 4181 k.o. Split kao: 10. suvlasnički udio s neodređenim omjerom Etažno vlasništvo (E-10), poslovni prostor položen u istočnom dijelu prizemlja zgrade površine 84 m<sup>2</sup> te se isti povjerava na čuvanje i upravu predlagatelju osiguranja – tužitelju Kerum d.o.o u stečaju (OIB:66124057408).

1.2.Troškove čuvanja i uprave predmetne nekretnine snosit će tužitelj - predlagatelj osiguranja.

1.3.Ova privremena mjera traje do pravomoćnog okončanja pokrenutog parničnog postupka pod gornjim poslovnim brojem.

2.4 Žalba protiv ovog rješenja ne odgađa provedbu istog.

2. Nalaže se tuženicama solidarno naknaditi tužitelju troškove ovog parničnog postupka u iznosu od 10.271,95 kn uvećano za zakonske zatezne kamate koje teku od presuđenja pa do isplate po stopi određenoj za svako polugodište uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih za razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena, sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, dok se tužitelj odbija za više zatraženih 625,00 kn.

Obrazloženje:

Tužitelj u tužbi tvrdi da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, u Z.U. 4181 k.o. Split upisan suvlasnički dio nekretnine označene kao čest. zgr.3123 kuća i to: 10. suvlasnički dio s neodređenim omjerom etažno vlasništvo (E-10) - poslovni prostor položen u istočnom dijelu prizemlja zgrade u Splitu, na adresi Obala Ante Trumbića 17, ukupne površine 84 m<sup>2</sup>, a da je kao vlasnik predmetnog poslovnog prostora u listu B upisano trgovačko društvo Kerum d.o.o iz Splita, Zrinsko - Frankopanska 68.

Dalje se navodi da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St – 2/2013 od 02. studenog 2018. g otvoren stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Kerum d.o.o u stečaju (ovdje tužiteljem), a koja činjenica je zabilježena u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu u Z.U. 4181 k.o. Split pod poslovnim brojem Z – 41157/18. pa tužitelj zaključuje kako iz javnih isprava nesporno proizlazi da je stvarni i jedini vlasnik predmetne nekretnine.

U odnosu na posjed poslovnog prostora, tužitelj navodi kako se prema njegovim saznanjima predmetni poslovni prostor nalazi u neposrednom posjedu tuženika pod 2. Ivana

trgovina d.o.o., a koje društvo se u predmetnom poslovnom prostoru nalazi temeljem Ugovora o zakupu sklopljenog (dogovorenog) s tuženikom pod 1. Intergradnja skele d.o.o., kao posrednim posjednikom predmetnog poslovnog prostora.

Tužitelj tvrdi da činjenica o neposrednom posjedu predmetnog poslovnog prostora od strane tuženika pod 2. proizlazi iz ovršnog spisa Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Sinju, poslovni broj Ovr – 91/15 (ovrhovoditelj Erste & Steiermarkische bank d.d. c/a ovršenik Kerum d.o.o, radi ovrhe na nekretnini) koji je sukladno članku 169. Stečajnog zakona prekinut nakon čega se je Općinski sud u Splitu, Stalna služba u Sinju oglasio nenadležnim i predmet ustupio Trgovačkom sudu u Splitu kao sudu koji vodi stečajni postupak nad tužiteljem, radi daljnje provedbu (nastavak postupka primjenom pravila o unovčenju predmeta na kojem postoji razlučno pravo u stečajnom postupku). Naime, tijekom očevida održanom dana 20. travnja 2018.g radi izrade procjene tržišne vrijednosti predmetnog poslovnog, od strane Suda i sudskog vještaka utvrđeno je kako upravo tuženik pod 2. koristi ovaj poslovni prostor te u njemu obavlja svoju registriranu djelatnost (prodavaonica „Little Beer Shop“).

U odnosu na činjenica da je tuženik pod 1. posredni posjednik predmetnog poslovnog ističe se da su, prema dokumentaciji koju posjeduje stečajna upraviteljica tužitelja, dana 13. travnja 2012.g. društvo Intergradnja skele d.o.o. (ovdje tuženik pod 1.) i trgovačko društvo Kerum d.o.o. (pravni prednik tužitelja), sklopili su Predugovor o prodaji. U članku 1. tog Predugovora stranke su suglasno utvrdile činjenicu da je trgovačkog društvo Kerum d.o.o, vlasnik poslovnog prostora položenog u istočnom dijelu prizemlja zgrade površine 84,00 m<sup>2</sup>, koja zgrada je označena sa čest. zgr.3123, upisan u Z.U.4181 k.o. Split, poduložak 10, a koja zgrada se nalazi u Splitu, na adresi Obala Ante Trumbića 17 kao i činjenicu da je predmetni poslovni prostor temeljem tog Predugovora o prodaji predan u posjed Kupcu, ovdje tuženiku pod 1.

Nadalje, člankom 4. citiranog Predugovora o prodaji, ugovorne strane su suglasno utvrdile da je Prodavatelj (pravni prednik tužitelja) u obvezi najkasnije do 30. rujna 2012.g ishoditi brisovnicu za brisanje upisanog založnog prava na teret predmetnog poslovnog prostora, a ukoliko u tome ne uspije, predmetni Predugovor se raskida. Dodatkom Predugovora o prodaji sklopljenog između istih stranaka dana 26. rujna 2012.g, ovjerenog u potpisu stranaka od strane Javnog bilježnika Ilije Šarića iz Splita pod poslovnim brojem OV – 7531/12, dana 28. rujna 2012.g, rok za ispunjenje obveze Prodavatelja je produžen do 31. prosinca 2012.g

Iz prethodno citiranih ugovornih odredbi tužitelj izvlači zaključak kako je nesporno da su stranke ispunjenje obveze Prodavatelja do 31. prosinca 2012.g (ishođenje brisovnice za upisano založno pravo na predmetnom poslovnom prostoru) ugovorile kao bitan sastojak ugovora te je predmetni Predugovor o prodaji raskinut po samom zakonu (ex lege), nakon što Prodavatelj nije u tom roku ispunio svoju obvezu (založno pravo je i danas upisano na teret predmetnog poslovnog prostora) čime je otpala osnova na temelju koje je nešto stečeno te u smislu odredbe članka 368. Zakona o obveznim odnosima svaka stranka ima pravo zahtijevati da joj se vrati ono što je primila.

Tužitelj posebno navodi kako tuženik pod 1. nema nikakvu tražbinu prema tužitelju, s obzirom da isti u stečajnom postupku nad tužiteljem nije podnio prijavu svoje tražbine. Tuženik pod 1. u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Kerum d.o.o u stečaju nije prijavio nikakvu tražbinu, a što je nesporno proizlazi iz Rješenja Trgovačkog suda u Splitu,

poslovni broj St – 2/2013 od 24. svibnja 2019.g (Rješenje o utvrđenim i osporenim tražbina), a niti je sukladno odredbama članka 176. stavka 2. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 116/10, 25/12, 133/12 i 45/13) po kojem se vodi stečajni postupak nad tužiteljem, to napravio najkasnije u roku od 3 mjeseca nakon održavanja prvog ispitnog ročišta u tom stečajnom postupku i koji rok je istekao 03. kolovoza 2019.g,

U odnosu na pravni osnov zahtjeva tužitelj u tužbi ukazuje na članak 161. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj 91/96, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, dalje: ZV) kojim je propisano da je vlasnik neposjednik od posjednika nevlasnika ovlašten zahtijevati predaju u posjed predmeta (stvari) na kojoj ima pravo vlasništvo, dok je odredbom čl. 162. st. 2. ZV-a propisano da u postupku pred sudom vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari te je određeno da mora dokazati da je stvar koju zahtijeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovom posjedu.

Dakle, na podnošenje vlasničke tužbe aktivno je legitimiran vlasnik stvari, pa je teret dokaza u vlasničkoj parnici na tužitelju, što znači da tužitelj mora dokazati svoje vlasništvo na stvari i mora dokazati da se stvar nalazi u posjedu odnosno faktičnoj vlasti tuženika te identitet stvari, a što je u konkretnom slučaju tužitelj nesporno dokazao.

U odnosu na prijedlog privremene mjere, sukladno članku 346. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17; dalje u tekstu OZ), tužitelj protiv tuženika predlaže radi osiguranja svoje nenovčane tražbine određivanje privremene mjere kojom se protivnicima osiguranja oduzima predmetni poslovni prostor te isti povjerava na čuvanje i upravu predlagatelju osiguranju.

S tim u svezi tužitelj navodi da je stvarni i zemljišno – knjižni vlasnik nekretnine označenu kao čest. zgr.3123 k.o. Split upisana u Z.U. 4181 k.o. Split (Poduložak E - 10) i to baš poslovnog prostora položenog u istočnom dijelu prizemlja zgrade u Splitu, na adresi Obala Ante Trumbića 17, ukupne površine 84 m<sup>2</sup>, a što potvrđuje zemljišno – knjižni izvadak za predmetnu nekretninu pa je tužitelj učinio vjerojatnim postojanje svoje nenovčane tražbine dok u isto vrijeme tuženici (posebno trgovačko društvo Intergradnja skele d.o.o.) nemaju nikakvu tražbinu prema njemu.

Tužitelj također drži da je u konkretnom slučaju ispunjena i druga pretpostavka za određivanje predložene privremene mjere – postojanje objektivne opasnosti od nasilja i nastanka nenadoknadive štete, jer je kod osiguranja nenovčane tražbine i utvrđivanja vjerojatnosti da je predložena mjera potrebna jer prijeti nastanak nenadoknadive štete bitno da je sadašnje ostvarivanje te tražbine (prava na vraćanje poslovnog prostora) ugroženo protupravnim ponašanjem protivnika osiguranja i da zbog nemogućnosti raspolaganja prostorom predlagatelj osiguranja trpi štetu upravo sada.

S tim u svezi se naglašava kako tuženici bez valjanog razloga i opravdanja, odbijaju predati predmetni poslovni prostor tužitelju usprkos pozivima stečajnog upravitelja tužitelja, već ga nezakonito drže u svom posjedu i time mu svakodnevno nanose štetu, budući da bi se prostor mogao dati u zakup do njegove prodaje u stečajnom postupku.

Dakle, ne samo da tužitelj ne može ostvarivati nikakve prihode od svog poslovnog prostora, već istovremeno mora plaćati i troškove koji terete taj poslovni prostor (primjerice, godišnja komunalna naknada za predmetni poslovni prostor po Rješenju Grada Splita,

Upravnog odjela za komunalno gospodarstvo, redarstvo i mjesnu samoupravu Klasa: UP/I – 363-03/19-03/007725, Urbroj: 2181/01-11/01-19-01 od 21.veljače 2019.g u iznosu od 6.985,44 Kn.

Isto tako, tužitelj ističe mišljenje kako je razumno za očekivati kako uslijed činjenice da predmetni poslovni prostor nije slobodan od trećih osoba i stvari, dovodi do toga da će isti biti prodan u stečajnom postupku po manjoj cijeni od njegove realne tržišne vrijednosti što će opet nanijeti nenadoknadivu štetu stečajnom dužniku (ovdje tužitelja) koji bi dio troškova stečajnog postupka trebao namiriti iz iznosa dobivenog prodajom predmetnog poslovnog prostora, sukladno odredbama Stečajnog zakona.

Tuženik ad 1) u svom odgovoru na tužbu osporava tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti. Posebno ističe kako je tuženik ad 1) vlasnik predmetne nekretnine radi čega se ističe prigovor nedostatka aktivne legitimacije na strani tužitelja.

Ovaj tuženik potvrđuje da su stranke zaključile predugovor o prodaji nekretnini dana 13. travnja 2012., a 26. rujna 2012. i dodatak tom predugovoru. Također se naglašava da je između stranaka dana 11. siječnja 2012. sastavljen i primopredaji zapisnik temeljem kojeg je tuženik uveden u materijalni i zakoniti posjed predmetne nekretnine. Napominje se kako između stranaka nikada formalno nije potpisan konačni ugovor o kupoprodaji, ali da je ugovor o kupoprodaji izvršen u cijelosti jer je tužitelj predao tuženiku predmetnu nekretninu u posjed, a tuženik je u cijelosti isplatio ugovorenu kupoprodajnu cijenu na način da je temeljem izjave o prijeboju 13. travnja 2012. tuženik ad 1) na ime kupoprodajne cijene podmirio iznos od 1.000.000,00 kuna, dok su sva ostala međusobna potraživanja izvršena dogovorom direktora tužitelja i tuženika.

S tim u svezi se naglašava da konačni Ugovor o kupoprodaji nije sačinjen u pisanom obliku isključivo iz razloga zbog upisanog založnog prava u korist poslovne banke odnosno društva B2 kapital d.o.o. Zagreb, ali da je između stranaka zaključen usmeni ugovor o kupoprodaji koji je i izvršen u cijelosti radi čega tužitelju ne pripada pravo na posjed nekretnine te se predlaže tužbeni zahtjev odbiti.

U odnosu na prijedlog za određivanje privremene mjere ističe se da je isti neosnovan i istih razloga kao i tužiteljev tužbeni zahtjev, a posebno se naglašava da je između tužbenog zahtjeva i predložene privremene mjere postoji istovjetnost.

Očitujući se na navode iz tuženikovog odgovora na tužbu tužitelj je podneskom od 7. siječnja 2020. iste osporio kao neosnovne, osobito tvrdnju da je između stranaka sklopljen usmeni ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine ukazujući da bi takvo nešto bilo suprotno članku 377. Zakona o obveznim odnosima kao i članku 115. stavak 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. Nadalje, tužitelj ne osporava da je zapisnikom o primopredaji od 11. siječnja 2012. tužitelj prepustio tuženiku ad 1) posjed poslovnog prostora, ali osporava tvrdnju da bi kupoprodajna cijena bila isplaćena u cijelosti. Tužitelj potvrđuje da je putem kompenzacije između stranaka i društva Sapor d.o.o. izvršen prijeboj međusobnih tražbina na iznos od 1.000.000,00 kuna, ali da preostali iznos od 1.300.000,00 kuna nije plaćen.

Tužitelj s tim u svezi ukazuje kako je sam tuženik ad 1) u predstečajnom postupku nad tužiteljem dana 11. studenog 2013. prijavio da ima potraživanje prema tužitelju u iznosu od 1.300.000,00 kuna uvećano za zatezne kamate, sve pozivom na Predugovor o prodaji od 13. travnja 2012. za kojeg je sam tuženik ad 1) u prijavi tražbina naglasio da je raskinut jer

Kerum d.o.o. nije ispunio uvjet iz članka 3. Dodatka predugovora o prodaji. Tužitelj drži kako je tuženik prijavom potraživanja u predstečajnom postupku nad tužiteljem u cijelosti priznao sve činjenične navode iz tužiteljeve tužbe, osobito činjenicu da je predmetni Predugovor o prodaji poslovnog prostora raskinut ex lege. Tužitelj je posebno naglasio kako je tuženik ad 1) i u postupku predstečajne nagodbe nad društvom Sapor d.o.o. na ime izvedenih građevinskih radova prijavio potraživanje u iznosu od 2.865.091,26 kuna, koja prijava potvrđuje da nikakva potraživanja između ovih trgovačkih društva nije prestala prijebojem.

Posebno se napominje kako tuženik ad 2) Ivana trgovina d.o.o. nije izjavio odgovor na tužbu i upustio se u raspravljanje, ali sud drži da tužbeni zahtjev sadrži solidarnu obvezu obaju tuženika radi čega u odnosu na tuženika ad 2) nije posebno presuđivano eventualnom presudom zbog ogluhe.

U dokazne svrhe sud je pregledao izvadak iz zemljišne knjige, rješenje ovog suda 12. St-2/13 o otvaranju stečajnog postupka nad tužiteljem, rješenje od 24. svibnja 2019. o priznatim i osporenim tražbinama u stečajnom postupku nad tužiteljem, Predugovor o prodaji od 13. travnja 2012., Dodatak Predugovora o prodaji, poziv tuženicima da predaju poslovni prostor, zapisnik iz spisa Općinskog suda u Splitu broj Ovr-91/15, izjava o prijeboju na 1.000.000,00 kuna od 13. travnja 2012. s pratećom dokumentacijom, prijavu potraživanja tuženika ad 1) u predstečajnom postupku nad tužiteljem i nad društvom Sapor d.o.o., proveden je očevid na licu mjesta u Splitu 21. veljače 2020.

Pregledom izvotka iz zemljišne knjige (list 8-10) utvrđuje se da je na čest.zgr. 3123 k.o. Split na 10. suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom kao vlasnik poslovnog prostora u istočnom dijelu prizemlja površine 84 m<sup>2</sup> upisan tužitelj za cijelo.

Pregledom rješenja ovog suda 12. St-2/13 o otvaranju stečajnog postupka nad tužiteljem utvrđuje se da je 2. studenog 2018. otvoren stečajni postupak nad tužiteljem. Rješenjem istog suda od 24. svibnja 2019. odlučeno je o priznatim i osporenim tražbinama, a pregledom tog rješenja se utvrđuje da tuženik ad 1) nije ni u popisu priznatih, a ni u popisu osporenih tražbina.

Pregledom Predugovora o prodaji od 13. travnja 2012. (list 55-57) utvrđuje se da je u članku 2. kao predmet prodaje naznačen upravo poslovni prostor iz ranije opisanog zk izvotka, dok je u članku 3. ugovorena kupoprodajna cijena od 3.000.000,00 kuna uz napomenu da je na dan sklapanja Predugovora tuženik ad 1) kao kupac putem višestruke izjave o prijeboju isplatio iznos od 1.000.000,00 kuna od čega 300.000,00 kuna predstavlja kaparu. Bitno za tijek ovog postupka je ukazati na članak 4. stavak 2. predugovora kojim je ugovoreno da ako prodavatelj do 30. rujna 2012. ne ishodi brisovnicu za brisanje upisanog založnog prava, da se ugovor raskida bez bilo kakvih daljnjih radnji u kojem slučaju bi prodavatelj bio u obvezi vratiti kupcu isplaćena novčana sredstva uvećano za dvostruki iznos kapare odnosno 1.300.000,00 kuna.

Pregledom dodatka Predugovora o prodaji (list 58-59) stranke su člankom 3. produžile rok do kojeg je prodavatelj trebao ishoditi brisovnicu za upisano založno pravo do 31. prosinca 2012. s istim pravnim posljedicama raskida ugovora.

Pregledom dopisa tužitelja od 11. ožujka i 1. listopada 2019. (list 60-62) utvrđuje se da je tužitelj prije pokretanja postupka pozivao tuženike na predaju poslovnog prostora.

Pregledom zapisnika od 20 travnja 2018. u spisu Općinskog suda u Splitu broj Ovr-91/2015 utvrđuje se da je navedenim zapisnikom utvrđeno da je u trenutku očevida poslovni prostor bio u funkciji za potrebe poslovnog subjekta "LITTLE BEER SHOP".

Pregledom Izjave o prijeboju od 13. travnja 2012. razvidno je da je između tužitelja, tuženika ad 1) i društva Sapor d.o.o. kompenzacijom zatvoreno potraživanje od 1.000.000,00 kuna.

Pregledom prijave potraživanja tuženika ad 1) u predstečajnom postupku nad tužiteljem (list 93-94) utvrđuje se da je tuženik ad 1) pod točkom 3. stavak 3. prijave utvrdio da je Predugovor o kupoprodaji spornog poslovnog prostora raskinut jer tužitelj nije ishodio brisanje založnog prava radi čega tuženik ad 1) prijavljuje tražbinu u iznosu od 1.300.000,00 kuna s pripadajućim kamatama. Tuženik ad 1) je svoje potraživanje u iznosu od 2.865.091,26 kuna prijavio i u predstečajnom postupku nad društvom Sapor d.o.o.

Putem provedenog očevida na licu mjesta u Splitu, Trumbićeva obala broj 17, sud je utvrdio da na ulaznim vratima trgovine stoji naziv Ivana trgovina d.o.o., Poslovnica broj 2, Trumbićeva obala 17, 21000 Split, OIB:30798320675, a na ulaznim vratima je dodatno bio i naziv "LITTLE BEER SHOP" s figurativnim likom krige piva o čemu je sud sastavio i fotodokumentaciju koja prileži zapisniku (list 112-119 spisa).

Nakon provedenog dokaznog postupka sud je presudio kao u izreci iz slijedećih razloga.

## MJERODAVNO PRAVO

Predmet spora vezan je uz iseljenje i predaju poslovnog prostora pa se kao mjerodavno pravo primjenjuje Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96., 68/98., 137/99., 22/00., 73/00., 114/01., 79/06., 141/06., 146/08., 38/09., 153/09. i 143/12, 152/14, dalje: ZV).

## O MERITUMU SPORA

Podnesenom tužbom tužitelj traži od tuženika iseljenje i predaju poslovnog prostora, u naravi trgovine položene u istočnom dijelu prizemlja zgrade u Splitu na adresu Obala Ante Trumbića 17, ukupne površine 84 m<sup>2</sup>. Navedeni poslovni prostor predan je tuženiku ad 1) putem primopredajnog zapisnika od 11. siječnja 2012. (list 82 spisa), a što je utvrđeno i u članku 1. Predugovora o prodaji predmetnog prostora. Također, tijekom provedenog očevida sud je prema podacima na ulaznim vratima predmetnog prostora utvrdio da isti prostor koristi tuženik ad 2) za potrebe prodavaonice pod nazivom "LITTLE BEER SHOP" iz kojih dokaza su se potvrdili činjenični navodi iz tužbe da je tuženik ad 1) preuzeo posjed predmetnog prostora povodom sklopljenog Predugovora o prodaji, a da tuženik ad 2) predmetni prostor koristi temeljem zakupnog odnosa sa tuženikom ad 1) za koji zakupni odnos nisu priloženi odgovarajući dokazi, ali se to po ocijeni suda može posredno zaključiti iz ostalih provedenih dokaza.

Tuženik ad. 1) se je tom tužbenom traženju usprotivio u cijelosti tvrdeći da je dana 11. siječnja 2012. preuzeo posjed prostora od tužitelja, da je temeljem Predugovora o kupoprodaji

tužitelj putem kompenzacije isplatio iznos od 1.000.000,00 kuna, dok je preostali iznos kupoprodajne cijene isplaćen između stranaka dogovorom direktora trgovačkih društva te da je potom zaključen usmeni ugovor o kupoprodaji. Tuženik ad 2) se nije posebno upustio u raspravljanje u ovoj pravnoj stvari.

Određujući se prema postavljenom tužbenom zahtjevu i osporavanjima tuženika, sud je tužbeni zahtjev ocijenio kao osnovan, kao što je to presuđeno u izreci presude pod točkom 1, sve iz slijedećih razloga.

Predmet spora je vezan uz zahtjev tužitelja da mu tuženici predaju u posjed poslovni prostor u Splitu, na adresi Obala Ante Trumbića 17, oznake čest.zgr. 3123 k.o. Split, slobodan od osoba i stvari.

U svezi tako postavljenog tužbenog zahtjeva ukazuje se na slijedeće odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima koje bi bile mjerodavne u ovoj pravnoj stvari.

Člankom 30. ZV propisano je :

*(1) Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.*

*(2) U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.*

Člankom 161. stavak 1. ZV propisano je da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari, a sukladno članku 162. stavak 1. ZV u postupku pred sudom vlasnik stvari mora dokazati da je stvar koju zahtjeva njegovo vlasništvo i da se nalazi u tuženikovom posjedu.

Promatrajući sadržaj citiranih zakonskih odredbi u kontekstu provedenih dokaza, utvrđuje se kako je tužitelj u ovoj pravnoj stvari dokazao sve pravnorelevantne činjenice temeljem kojih ostvaruje pravo na pravnu zaštitu.

Tako, priloženim izvatkom iz zemljišne knjige kao nesporno se utvrđuje da je tužitelj upisan kao isključivi vlasnik predmetnog prostora koji je prethodno bio predmet Predugovora o kupoprodaji sklopljenog 13. travnja 2012. između tužitelja i tuženika ad 1), ali koji Ugovor je raskinut ex lege, po izričitoj ugovornoj odredbi i odredbi iz Dodatka Predugovora kojom je reguliran krajnji rok da prodavatelj (ovdje tužitelj) pribavi brisovno očitovanje za upisani zalog, a u protivnom posljedica je raskid ugovora.

Iako su se u tužbi i odgovoru na tužbu, tužitelj i tuženik ad 1) različito očitovali u svezi činjenice raskida Predugovora o kupoprodaji, sud ukazuje kako je tužitelj priloženim dokazima dokazao da je između stranaka postojala svijest o raskidu Predugovora. Naime, na strani tužitelja je nesporno da tužitelj nije u propisanom roku ishodio upis založnog prava na predmetnoj nekretnini jer je pregledanog zk izvatka razvidno da upisano založno pravo postoji i u ovom trenutku, radi čega tužitelj ispravno zaključuje da se Ugovor po odredbama Predugovora smatrao raskinutim protekom ugovorenog roka. Da je takva svijest postojala na strani tuženika ad 1) kao kupca razvidno je iz njegove prijave tražbine u predstečajnom postupku nad tužiteljem (list 93-94 spisa) u kojoj prijavi tuženik ad 1) ističe da je Predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine raskinut zbog nepribavljanja brisovnog očitovanja radi



čega je tuženik ad 1) prijavom zatražio povrat uplaćenog dijela kupoprodajne cijene i dvostruki iznos kapare odnosno 1.300.000,00 kuna. Sud sa svoje strane primjećuje kako je sadržaj prijave tražbine u predstečaju tužitelja u izričitoj suprotnosti s navodima iz odgovora na tužbu tuženika ad.1).

Prethodnim navodima tužitelj je po ocjeni suda dokazao postojanje svog vlasništva nad spornim prostorom, a time je i tuženikov prigovor nedostatka aktivne legitimacije otpao kao neosnovan.

Sljedeću pravnorelevantnu činjenicu odlučnu za presuđenje u ovom predmetu, a to je da se tužiteljeva stvar nalazi u tuženikovom posjedu, tužitelj je dokazao provedenim očevitom na licu mjesta u Splitu, na adresi Obala Ante Trumbića broj 17, jer je iz zapisnika o očevidu od 21. ožujka 2020. nesporno utvrđeno da se na ulaznim vratima poslovnog prostora nalaze podaci tuženika ad 2), njegova adresa i OIB iz čega je sud posredno zaključio kako je između tuženika ad 1) koji je posjed spornog prostora preuzeo još 11. siječnja 2012. i tuženika ad 2) u međuvremenu najvjerojatnije došlo do zakupnog odnosa u kojem je tuženik ad 1) zakupodavac, a tuženik ad 2) zakupnik.

Utvrđenjem navedenih odlučnih činjenica tužitelj je po ocjeni suda dokazao sve ono što Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje kao preduvjete za ostvarenje pravne zaštite vlasnika stvari sukladno članku 162. tog zakona.

U kontekstu zatražene pravne zaštite sud ukazuje i na odredbu članka 165. stavak 1. ZV koji regulira status nepoštenog posjednika i kojim je propisano da nepošteni posjednik tuđe stvari mora tu stvar predati vlasniku.

U svezi statusa tuženika ad 1) i ad 2) kao nepoštenih posjednika sud ističe pravni stav da je istekom roka za predaju brisovnog očitovanja iz Predugovora o kupoprodaji i njegovog Dodataka predmetni Predugovor raskinut ex lege o čemu je kod obiju ugovorenih strana postojala svijest. Raskidom navedenog ugovora prestala je pravna osnova temeljem koje je tuženik ad 1) zadržao predmetni prostor, a u svakom slučaju savjesnost tuženika ad 1) da zadrži predmetni poslovni prostor prestala je onog trenutka kada su u stečajnom postupku nad tužiteljem protekli svi zakonski rokovi za prijavu eventualne tražbine tuženika ad.1).

U odnosu na tuženika ad 2) potrebno je kazati da njegov pravni status proizlazi iz statusa tuženika ad 1). Kako tuženik ad.2) na traženje tužitelja istom nije predočio osnov posjedovanja prostora, onog trenutka kada je tuženik ad 1) postao nepošteni posjednik, isti pravni učinci su nastupili i za tuženika ad 2) jer ovaj tuženik ničim nije dokazao savjesnost i zakonitost svog posjeda.

Slijedom svih prethodnih navoda, procjenom svih dokaza koji su provedeni u ovom parničnom postupku te prema pravilima o teretu dokazivanja iz članka 219. Zakona o parničnom postupku (NN 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08 i 57/11, 25/13., 70/19., dalje: ZPP) sud zaključuje kako je tužitelj dokazao da je isključivi vlasnik predmetnog poslovnog prostora jer je Predugovor o kupoprodaji između tužitelja i tuženika ad 1) raskinut po sili zakona i voljom ugovornih strana. Nakon što je tuženik ad. 1) propustio prijaviti svoje potraživanje u stečajnom postupku nad tužiteljem u odnosu na dio uplaćene kupoprodajne cijene, u svakom slučaju je prestala zakonitost i savjesnost posjeda tuženika ad 1). Također, tuženik ad 2) na traženje tužitelja istom nije predočio ispravu temeljem koje koristi prostor kao zakupnik pa po ocjeni suda ne bi mogao

zadržati predmetni prostor jer je isti stekao od nepoštenog posjednika, a sam nema osnov korištenja.

Dakle, od trenutka kada su tuženici postali nepošteni posjednici spornog prostora, a nisu ga na traženje tužitelja istom vratili, tužitelj je po ocjeni suda osnovano pokrenuo ovaj parnični postupak i zatražio sudsku zaštitu sukladno članku 161. i 162 ZV.

U isto vrijeme, kako tuženici do zaključenja dokaznog postupka nisu predložili ispravu iz koje bi bilo razvidno da posjeduju valjani pravni osnov za korištenje poslovnog prostora tužitelja, sud je prihvatio tužbeni zahtjev tužitelja u cijelosti kako je to presuđeno u izreci presude pod točkom 1.

### O PRIJEDLOGU PRIVREMENE MJERE

Tužitelj je u spisu postavio zahtjev za određivanje privremene mjere kojim prijedlogom traži da se predmetni poslovni prostor oduzme tuženiku ad 1) i tuženiku ad 2) te se preda na čuvanje i upravljanje tužitelju, a sve kako bi tužitelj otklonio nastup daljnje nenadoknadive štete. Tuženik ad 1) se usprotivio navedenom prijedlogu držeći da je isti istovjetan tužbenom zahtjevu što procesno ne bi bilo dopušteno.

Očitujući se prema prijedlogu za određivanje privremene mjere sud je odlučio kao u izreci pod točkom I. iz sljedećih razloga.

Pretpostavke za određivanje privremene mjere radi osiguranja nenovčane tražbine propisane se u članku 346. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16-odluka Ustavnog suda RH i 73/17- dalje OZ), a mjeru je moguće odrediti ako predlagatelj osiguranja učini vjerojatnim postojanje svoje tražbine i ako učini vjerojatnim opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao naplatu tražbine, osobito promjenom postojećeg stanja ili ako učini vjerojatnim da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti.

Tužitelj je u obrazloženju predložene mjere naveo da bez vraćenog poslovnog prostora svakodnevno trpi štetu jer za isti prostor plaća troškove u vidu godišnje naknade za predmetni poslovni prostor, koju naknadu mu zaračunava Grad Split (list 66 spisa), a u isto vrijeme od poslovnog prostora ne ostvaruje nikakvi prihod, već taj prihod ostvaruju tuženici koji nemaju nikakvu protutužbinu prema tužitelju.

Sadržaj prijedloga za određivanje privremene mjere je zahtjev tužitelja da mu se preda na posjed i uporabu sporni prostor, dakle upravo ono što tužitelj traži i postavljenim tužbenim zahtjevom. Zbog prigovora tuženika ad 1) da su ovi zahtjevi istovjetni, sud prvenstveno ukazuje da je o identičnoj pravnoj situaciji riješeno u predmetu R1-140/17 kojim rješenjem je oduzeo posjed prostora protivniku osiguranja i istog dodijelio na uporabu i posjed predlagatelju osiguranja, a navedena odluka potvrđena je rješenjem VTS RH broj PŽ-1720/2018 u kojem rješenju je riješeno da je prvostupanjskim rješenjem bilo moguće odrediti mjeru predaje u posjed predmetnog prostora uslijed činjenice da taj prostor protivnik osiguranja koristi nezakonito i time svakodnevno nanosi štetu predlagatelju koji ga je sam mogao koristiti ili dati u zakup.

Prethodnim utvrđenjem postalo je razvidno kako je tužitelj odgovarajućom primjenom članka 346. Ovršnog zakona dokazao postojanje svoje tražbine priloženim zk izvatkom, a

dodatno je dokazao kako svakodnevno trpi štetu jer sporni poslovni prostor može sam koristiti ili ga dati trećim osobama u zakup do prodaje u stečajnom postupku. Time su po ocjeni suda ispunjene sve zakonske pretpostavke za određivanje privremene mjere radi čega je sud prihvatio prijedlog i riješio kao u izreci rješenja pod točkom 1.

#### O TROŠKOVIMA POSTUPKA

Odluka o troškovima iz točke 2. izreke rješenja temelji se na odredbi čl. 154. st.1. ZPP, a troškovi tužitelja sastoje se od pristojbe tužbe i presude po 900,00 kn, pristojbe prijedloga i rješenja privremene mjere po 450,00 kn te troškova zastupanja po OT za sastav tužbe s prijedlogom privremene mjere 1.500,00 kn, pristup na pripremno ročište 13.2.2020., očevid od 21.2.2020. te pristup na ročišta glavne od 2.7.2020. te sastav obrazloženog podneska od 7.1.2020., svaka radnja po 1.000,00 kn, pristup na ročište od 16. 6. 2020. koje je procesno odgođeno, 25% OT ili 250,00 kn. Troškovi zastupanja uvećani su za PDV 1.437,50 kn. Tužitelju su dodatno priznati troškovi očevida 384,45 kn.

Tužitelj je odbijen za više zatraženi trošak sastava prijedloga za osiguranje od 500,00 kn uvećano za PDV 25% ili 125,00 kn jer je prijedlog podnesen u sklopu podneska kojim je izjavljena tužba pa tužitelju pripada pravo na uvećanje stavke sastav tužbe za 50%, a ne 100% koliko je zatražio tužitelj.

U Splitu, 30. rujna 2020.

SUDAC:

Ivo Bakalić

#### PRAVNA POUKA:

Protiv ove presude može se izjaviti žalba u roku od 15 dana od dana primitka opravka. Žalba se podnosi putem ovog suda za Visoki Trgovački sud u Zagrebu RH.

U odnosu na rješenje o određivanju privremene mjere može se izjaviti žalba u roku od 8 dana od dana primitka opravka. Žalba se podnosi putem ovog suda za Visoki Trgovački sud u Zagrebu RH. Tijek roka za žalbu niti žalba ne odgađaju provedbu privremene mjere.

#### DNA:

- Pun. tužitelju uz rješenje o pristojbi presude 900,00 kn, pristojbi prijedloga i rješenje privremene mjere po 450,00 kn
- Pun. tuženiku
- Tuženiku ad.2.
- u spis

Broj zapisa: **17899-69868**

Kontrolni broj: **03cb9-293d3-a9631**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=IVO BAKALIĆ, L=SPLIT, O=TRGOVAČKI SUD U SPLITU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Splitu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.