



**REPUBLIKA HRVATSKA**  
**Visoki trgovački sud Republike Hrvatske**  
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-4204/2024-2

## REPUBLIKA HRVATSKA

### RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Matas, predsjednice vijeća, Jagode Crnokrak, sutkinje izjaviteljice i Mladena Šimundića, člana vijeća, u stečajnom postupku nad imovinom brisanog društva Lumi d.o.o. za sportske djelatnosti, ugostiteljstvo i trgovinu, iz Zagreba, Dubrava 116, odlučujući o žalbama Teniskog kluba Varteks, OIB 53205497993, iz Varaždina, Zagrebačka 91b, kojeg zastupa punomoćnik Nenad Slunjski, odvjetnik u Odvjetničkom društvu Slunjski i Rudnički j.t.d. u Varaždinu i Grada Varaždina, OIB 13269011531, Varaždin, Trg kralja Tomislava 1, kojeg zastupa punomoćnica Iva Vučinić, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Brlečić & Partneri j.t.d. u Varaždinu protiv rješenja Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-321/2018-53 od 13. rujna 2024., u sjednici vijeća održanoj 13. studenoga 2024.

r i j e š i o j e

I. Uvažavaju se žalbe Teniskog kluba Varteks iz Varaždina i Grada Varaždina i ukida rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-321/2018-53 od 13. rujna 2024.

II. Odbija se kao neosnovan zahtjev Grada Varaždina za naknadu troška žalbenog postupka u iznosu od 2.062,50 EUR.

#### Obrazloženje

1. Pobjinam je rješenjem naloženo Teniskom klubu Varteks iz Varaždina kao neposrednom posjedniku te Gradu Varaždinu, kao posrednom posjedniku, bez odgode predati u posjed trgovačkom društvu Sport Team j.d.o.o., OIB 53754477643, iz Varaždina pokretninu i to montažno-demontažnu halu za dva tenis igrališta u kojoj su smješteni: dva tenis igrališta, sanitarni čvorovi, tuševi, svlačionice, smještenu u Varaždinu, Zagrebačka b.b., na kčbr. 3928/4 u vlasništvu Grada Varaždina i na kčbr. 3928/5 u vlasništvu Republike Hrvatske, koje su nekretnine upisane u z. k. ul. 13673 i 13672 k. o. Varaždin.

2. Prema obrazloženju, sud je provodio stečajni postupak nad imovinom brisanog društva Lumi d.o.o. za sportske djelatnosti, ugostiteljstvo i trgovinu, iz

Zagreba te je u tom postupku unovčena pokretnina u vlasništvu navedenog brisanog društva i to montažno-demontažna hala pobliže opisana u izreci rješenja, o čemu je stečajna upraviteljica s kupcem 12. veljače 2024. sklopila Ugovor o prodaji predmetne pokretnine kojim je ovlastila kupca da može pokretninu bez daljnjih pitanja i odobrenja, o svom trošku preuzeti u posjed od vlasnika zemljišta na kojem se pokretnina nalazi, odnosno od Grada Varaždina, koji je, međutim, odbio predati pokretninu kupcu. Pri tome je Grad Varaždin kao neposrednog i nesamostalnog posjednika sportske dvorane koja se nalazi na čestici 3928/4 k. o. Varaždin, u vlasništvu Grada Varaždina, označio Teniski klub Varteks. Nadalje, sud obrazlaže da je pokretnina prodana sukladno odluci Skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta 28. listopada 2020., nakon čega je stečajna upraviteljica pristupila unovčenju navedene pokretnine na kojoj je postojalo razlučno pravo, pri čemu je u oglasu o prodaji pogrešno naznačila česticu na kojoj se pokretnina nalazi, što je ispravljeno prilikom sklapanja ugovora o prodaji montažno-demontažne hale. Ističe da je i Grad Varaždin istaknuo ponudu za kupnju predmetne montažno-demontažne hale, a da je povoljnija bila ponuda društva Sport Team j.d.o.o. iz Varaždina te je pokretnina prodana neposrednom pogodbom za 326.378,00 kn navedenom ponuditelju. Pri tome se sud poziva na odredbu članka 168. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, 131/20, 114/22 i 6/24; u daljnjem tekstu: OZ) kojom je propisano da se odredbe tog zakona o ovrsi na nekretninama primjenjuju i u postupku ovrhe na pokretninama, na odredbu članka 108. OZ-a kojom je propisano da će u rješenju o dosudi nekretnine sud odrediti po pravomoćnosti tog rješenja i po polaganju kupovnine u zemljišnu knjigu upisati vlasništvo na dosuđenoj nekretninu u korist kupca, zatim na odredbe članaka 114. stavka 1., 115. stavka 1, 116. stavka 1. i 161. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14 i 81/15; u daljnjem tekstu: ZV) u stjecanju prava vlasništva. Zaključno, sud utvrđuje da posjednici predmetne nekretnine ne žele dobrovoljno predati posjed vlasniku, navedenom društvu Sport Team j.d.o.o., koje je steklo vlasništvo nekretnine na temelju ugovora pa je stoga sud pozivom na odredbu članka 18. stavka 1. SZ-a i na temeljem odredbe članka 11. stavaka 3. i 4. SZ-a odlučio kao u izreci rješenja.

3. Protiv rješenja je žalbu podnio Teniski klub Varteks iz Varaždina zbog procesnih povreda odredaba Ovršnog zakona i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja. Sud donosi pobijano rješenje pozivom na odredbu članka 168. OZ-a kojom je propisano da se odredbe tog Zakona o provođenju ovrhe na nekretninama na odgovarajući način i primjenjuju i na postupak ovrhe na pokretninama, no, pogrešno se pritom poziva na odredbu članka 108. OZ-a, a propustio je primijeniti odredbu članka 104. OZ-a. Naime, odredbom članka 104. OZ-a je propisano da će sud u slučaju prodaje nekretnine putem neposredno pogodbe, a o takvoj se prodaji u konkretnom slučaju za predmetnu pokretninu radi, donijeti prvo rješenje o dosudi prodane nekretnine pošto utvrdi da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje, a kako se takva odredba ima primijeniti u konkretnom slučaju, sud je propustio utvrditi da je sklapanjem neposredne pogodbe udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje i donijeti formalno rješenje o dosudi, a potom po pravomoćnosti tog rješenja donijeti i zaključak o predaji prodane nekretnine kupcu. Slijedom toga predlaže ukinuti ožaljeno rješenje.

4. Grad Varaždin je protiv rješenja podnio žalbu zbog bitnih povreda odredaba stečajnog postupka, pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava, također s prijedlogom rješenje ukinuti kao nezakonito i odbiti zahtjev društva Sport Team j.d.o.o., a naložiti da se žalitelju naknade troškovi žalbenog postupka.

5. Žalitelj u bitnome smatra da je tijekom cijelog stečajnog postupka nad imovinom brisanog društva sud donosio odluke na koje nije ovlašten niti jednom odredbom Stečajnog zakona pa je tako i predmetnu odluku utemeljio na odredbi članka 161. stavka 1. ZV-a, prema kojoj vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu preda stvar u posjed. Prije svega ističe da Stečajni zakon ne daje sudu pravo donositi odluku koju je donio i to nakon pravomoćnog okončanja stečajnog postupka u korist osobe koja u pravnom prometu ne postoji, nema niti OIB niti pravnu osobnost, a ne može se niti donositi odluka ovakve vrste, jer se odluka ne odnosi na imovinu brisanog društva, već se donosi u korist treće osoba društva Sport Team j.d.o.o. koje nije stranka. Također je promašena i pasivna legitimacija u odnosu na žalitelja. Rješenje je nezakonito već zbog činjenice da je u stečajnom postupku prodavana nekretnina koju stečajni upravitelj uopće nije imao u posjedu, dok se pokretna stvar na kojoj postoji razlučno pravo u stečajnom postupku sukladno odredbi članka 249. SZ-a može unovčiti po stečajnom upravitelju uz odgovarajuću primjenu pravila Ovršnog postupka ili slobodnom pogodbom samo ako se ta stvar nalazi u posjedu stečajnog dužnika. Nadalje, predmetnim se rješenjem nalaže žalitelju predati kupcu u posjed montažno-demontažnu halu za koju sud proizvoljno navodi da se nalazi na kč. br. 3928/4 i 3928/5, iako takva prodaja nije oglašena, jer se u oglasu navodi da se pokretnina nalazi na česticama broj 3928/1 i 3928/5 k. o. Varaždin. Sud pogrešku u pisanju oglasa utvrđuje uvidom u dvije godine star katastarski plan i zemljišnoknjižne izvratke, a nije provedeno niti vještačenje po mjerničkom vještaku, niti očevid na licu mjesta. Zaključak o postojanju pokretnine kao stečajne mase stečajnog dužnika iz 2017. donesen je isključivo na temelju popisa dugotrajne imovine stečajnog dužnika na dan 30. lipnja 2008., dakle, na temelju devet godina stare isprave, iako je bivši direktor dao očitovanje da društvo pokretninu nema u posjedu od 2012. kada je brisan iz sudskog registra i iako je sudu poznato da se oko te pokretnine vode sporovi koji su prekinuti zbog prestanka postojanja društva. Nadalje, sud se poziva na odredbu članka 108. Ovršnog zakona o tome da će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti i upis vlasništva na nekretnini, koja odredba nije primjenjiva u konkretnom slučaju jer se u ovom stečajnom postupku prodavala pokretnina neposrednom prodajom nakon prikupljanja ponuda. Rješenjem se nalaže žalitelju kao i Teniskom klubu Varteks predaja u posjed predmetne pokretnine, a sud ne daje odgovarajuće obrazloženje na temelju čega je zaključio da su upravo žalitelji posjednici sporne pokretnine. Nije primjereno niti pozivanje na odredbe ZV-a jer se ne radi o parnici radi predaje u posjed, u kojoj bi se trebao provesti dokazni postupak i u kojem bi se trebalo utvrditi tko je vlasnik stvari, tko ju posjeduje, a posjedniku omogućiti istači prigovore u smislu odredbe čl. 163. ZV-a što se ne može utvrđivati u okviru stečajnog postupka. Nepotrebno je pozivanje na odredbe čl. 115. st. 1. ZV-a, o stjecanju vlasništva na temelju valjanog pravnog posla, jer se vlasništvo pokretne stvari stječe predajom te stvari u samostalni posjed, a stečajna upraviteljica je i u oglasu za prodaju naglasila da nije u posjedu pokretnine. Zaključno nema osnove da su okviru postupka koji je zaključen rješenjem

Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj St-321/2018-37 od 14. prosinca 2022. nakon dvije godine donosi rješenje o predaji nekretnine u posjed. Stoga, predlaže kako je navedeno.

6. Žalbe su osnovane.

7. Pobijano je rješenje ispitano na temelju odredaba članaka 365. stavaka 1. i 2. i 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 148/11 – pročišćeni tekst 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; u daljnjem tekstu: ZPP) u svezi s odredbom članka 10. SZ-a. Rješenje je donijeto uz pogrešnu primjenu odredaba Stečajnog zakona slijedom čega je nezakonito.

8. Žalitelji osnovano ističu da je pri donošenju rješenja sud pogrešno primijenio odredbe Stečajnog zakona na koje se pozvao, ali i odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kada je pozivom na odredbu članka 161. ZV-a te odredbe članka 11. stavaka 3. i 4. SZ-a donio pobijano rješenje.

9. Iz spisa proizlazi da je u stečajnom postupku nad imovinom brisanog društva Lumi d.o.o. Zagreb na skupštini vjerovnika održanoj 28. listopada 2020. (zapisnik sa ispitnog izvještajnog ročišta na listu 169.-171. spisa) donijeta odluka o unovčenju imovine, pokretnine i to montažno demontažne hale opisale u izreci pobijanog rješenja i to slobodnom pogodbom stečajnog upravitelja i potencijalnih kupaca. Takva je odluka donijeta unatoč činjenici da predmetna pokretnina nije bila u posjedu stečajnog dužnika te je, prema navodima stečajne upraviteljice, u oglasu kojeg je stečajna upraviteljica objavljivala na web stranicama sudačke mreže, naznačena činjenica da predmetna pokretnina nije u posjedu stečajnog dužnika. Nadalje, iz spisa proizlazi da je neposrednom pogodbom pokretnina prodana najpovoljnijem ponuditelju i to društvu Sport Team j.d.o.o. iz Varaždina za iznos od 326.375,00 kn, da je potom održano završno ročište na kojem se raspravljalo o završnom računu stečajnog upravitelja, kako proizlazi iz zapisnika od 30. studenoga 2022. na listu 235. te je potom po obavljenoj završnoj diobi sud donio rješenje kojim je zaključen stečajni postupak nad imovinom brisanog društva Lumi d.o.o. iz Zagreba i određeno je da će se dužnik po pravomoćnosti rješenja brisati iz sudskog registra, što je učinjeno 4. travnja 2023. kako proizlazi iz podataka u sudskom registru.

10. S obzirom na navedeno, osnovano žalitelj Grad Varaždin ukazuje na to da sud nakon zaključenja stečajnog postupka i brisanja dužnika iz sudskog registra više nije u ovlasti donositi rješenja o predaji u posjed prodane pokretnine kupcu, a pogotovo nema tu ovlast pozivom na odredbu članka 161. ZV-a, jer se pretpostavke za udovoljenje zahtjevu za predaju u posjed stvari vlasniku u smislu instituta prave vlasničke tužbe mogu utvrđivati samo u parničnom postupku.

11. Oba žalitelja osnovano ukazuju i na pogrešno pozivanje prvostupanjskog suda na odredbe članka 108. Ovršnog zakona glede načina predaje nekretnina prodanih primjenom pravila ovršnog prava kupcu, jer se u ovom slučaju prema podacima iz spisa i sadržaju razloga iz obrazloženja pobijanog rješenja radilo o prodaji pokretnine opisane u izreci rješenja koja se prodavala neposrednom pogodbom, pa bi odgovarajućom primjenom pravila ovršnog postupka u tom slučaju

neposredne pogodbe valjalo primijeniti odredbu članka 151. Ovršnog zakona prema kojoj je kupac dužan položiti kupovninu i preuzeti pokretnine odmah nakon prodaje neposrednom pogodbom, u kojem slučaju postaje vlasnik pokretnina njihovim preuzimanjem, međutim, kako je nesporno da pokretnine koje su predmetom prodaje u trenutku prodaje nisu bile u posjedu stečajnog dužnika, što je objavljeno u oglasu kao i u ugovoru o prodaju kojeg je stečajna upraviteljica naknadno sklopila s kupcem, proizlazi da je kupac preuzeo obvezu pribaviti posjed predmetnih pokretnina o svom trošku.

12. S obzirom na navedeno, neosnovano se sud pozvao na citirane odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, ali i na odredbe Stečajnog zakona prema kojima sud po službenoj dužnosti utvrđuje sve činjenice važne za stečajni postupak i donosi odluke bez usmene rasprave, jer se te odredbe donose na one odluke koje sud u okviru stečajnog postupka ima ovlaštenje donositi, a u konkretnom slučaju odluka o tome da su žalitelji dužni predati posjed prodane pokretnine kupcu izlazi iz okvira ovlaštenja suda propisanih odredbama kako Stečajnog zakona, tako i Ovršnog zakona. U tom smislu su osnovani žalbeni navodi žalitelja Grada Varaždina, dok drugi žalbeni navodi glede tijeka provođenja stečajnog postupka u odnosu na konkretnu odluku nisu odlučni, a niti je žalitelj ovlašten iznositi ih s obzirom na činjenicu da nije bio stranka u stečajnom postupku.

13. Kako je rješenje donijeto uz pogrešnu primjenu odredaba Stečajnog zakona, to je isto valjalo ukinuti bez potrebe vraćanja na ponovan postupak na temelju odredbe članka 380. točke 3. ZPP-a u svezi s odredbom članka 10. SZ-a.

14. Zahtjev žalitelja Grada Varaždina za naknadu troška žalbenog postupka ocijenjen je neosnovanim primjenom odredbe članka 20. Stečajnog zakona.

Zagreb, 13. studenoga 2024.

Predsjednica vijeća  
Dubravka Matas

Broj zapisa: **9-3086f-20d2b**

Kontrolni broj: **092ba-63369-839bc**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:  
CN=Dubravka Matas, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

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



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

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

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.