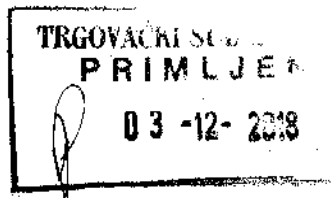




REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb



Poslovni broj: 27 PŽ-5716/2018-2

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Lidije Tomljenović, predsjednika vijeća, Marine Veljak, suca izvjestitelja i Mirne Maržić, člana vijeća, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom VUKOVAR-BENZ d.o.o. u stečaju, OIB 32261423889, Vukovar, Ivana Gorana Kovačića 92, odlučujući o žalbi stečajnog vjerovnika EXCLUSIVE BUSINESS d.o.o., OIB 40902757334, Zagreb, Bisacka 12, kojeg zastupa punomoćnik Luka Kuduz, odvjetnik u Osijeku, Europske avenije 18, protiv dijela rješenja Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-328/2016-182 od 10. rujna 2018., u sjednici vijeća održanoj 23. listopada 2018.

riješio je

Odbija se žalba stečajnog vjerovnika Exclusive business d.o.o. Zagreb, kao neosnovana i potvrđuje rješenje Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-328/2016-182 od 10. rujna 2018. u pobijanom dijelu točke 1. izreke u dijelu koji se odnosi na brisanje prava i tereta upisanih na kč.br. 1485/2, kuća stanovanja i dvorište ukupne površine 1147 m², zk.ul.br. 1219, k.o. Poljane u odnosu na stečajnog vjerovnika Exclusive business d.o.o. Zagreb i u točki 2. izreke.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj St-328/2016-182 od 10. rujna 2018. određeno je brisanje prava i tereta upisanih na kč.br. 1485/2, kuća stanovanja i dvorište ukupne površine 1147 m² zk.ul.br. 1219, k.o. Poljane, nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu (točka 1. izreke), te da će se nakon toga nekretnina predati kupcu posebnim zaključkom (točka 2. izreke).

Prvostupanjski sud je donio pobijano rješenje primjenom odredbe čl. 88, 103., 108. i 132.c Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj: 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17; dalje: OZ), u skladu s čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ). Nakon što je prvostupanjski dosudio predmetnu nekretninu ponuditelju Piper razminiranje d.o.o. Zagreb, naložio mu je uplatu kupovnine i odredio da će se brisati prava i tereti na toj nekretnini nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što položi kupovninu.

Brisanje prava i tereta upisanih u korist Exclusive businessa d.o.o., Zagreb odredio je jer je utvrdio da ugovor o zakupu sklopljen s tim društvom nije upisan u zemljišne knjige prije stjecanja založnog prava na predmetnoj nekretnini, slijedom čega ta prava prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu.

l-ogje moć

Predmetni ugovor o zakupu prvotno je sklopljen s društvom Crossing d.o.o., Vukovar, te je 11. studenoga 2015. Ugovorom o prijenosu ugovora prenesen na Exclusive business d.o.o., Zagreb.

Protiv tog rješenja u dijelu u kojem je u točki 1. izreke određeno brisanje prava i tereta na kčbr. 1485/2 iz zk.ul.br. 1219. k.o. Poljane upisanih u korist žalitelja kod E-1 pod C teretovnica redni broj 8., 8.1., 8.2. i redni broj 10., 10.1., kod E-2 iste nekretnine pod C teretovnica redni broj 7., 7.1. i 7.2. te redni broj 11. i 11.1. i točke 2. izreke, žalbu je podnio stečajni vjerovnik Exclusive business d.o.o., Zagreb iz svih žalbenih razloga, s prijedlogom da ga ovaj sud preinači, podredno ukine i predmet vrati na ponovno odlučivanje.

U obrazloženju žalbe stečajni vjerovnik u bitnom navodi da je Exclusive business d.o.o. zakupnik predmetnog prostora na temelju Ugovora o zakupu poslovnog prostora od 20. travnja 2014., koji ugovor je na njega prenesen Ugovorom o prijenosu ugovora od 11. studenog 2015. koji je sklopio s društvom Crossing d.o.o., Vukovar, koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Lidije Perić iz Osijeka pod brojem OV-2804/14 od 11. travnja 2014. Na ugovor o prijenosu od 11. studenog 2015. pristanak je dao i zakupodavac, sada stečajni dužnik, posljedično čemu je žalitelj stupio u cjelokupnu pravnu poziciju Crossinga, sa svim dotadašnjim i budućim pravima i obvezama zakupnika naprema Vukovar –Benzu d.o.o. kao zakupodavca. U zemljišnim knjigama izvršio je uknjižbu kao novi zakupnik i ovlaštenik tog prava s učinkom prvenstvenog reda na dan 17. travnja 2014. Stoga smatra pogrešnim zaključak prvostupanskog suda da je Exclusive business d.o.o. sklopio Ugovor o zakupu 2015., jer je takav ugovor već sklopljen 2014. godine i prenesen 2015. godine na Exclusive business d.o.o. – zbog čega je u zemljišnim knjigama upisan prvenstveni red pod poslovnim brojem Z-2334/14 (upisano kao primjedba u z.k. upise prava zakupa). S obzirom na to da je ugovor o zakupu upisan 17. travnja 2014., smatra da je upisan prije stjecanja založnog prava, pa je prvostupanski sud pogrešno primijenio materijalno pravo primijenivši odredbu čl. 88. st. 2. OZ-a u situaciji u kojoj se primjenjuje odredba čl. 88. st.1. OZ-a.

Ističe kako je pobijano rješenje u dijelu koji se odnosi na žalitelja nerazumljivo i nejasno, utemeljeno na pogrešno i nepotpuno utvrđenom činjeničnom stanju, što je u konačnici dovelo do pogrešne primjene materijalnog prava.

U odgovoru na žalbu stečajni upravitelj je u bitnom osporio osnovanost žalbenih navoda istaknuvši da je prvo založno pravo na predmetnoj nekretnini upisao razlučni vjerovnik Ol nekretnine d.o.o., Zagreb još 2008. godine, pa kako je Exclusive business d.o.o. zabilježio svoj ugovor o zakupu nakon toga, to njegovo pravo briše se prodajom nekretnine.

Žalba nije osnovana.

Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredaba čl. 365. st. 1. i 2. i čl. 381. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 123/08, 57/11 i 148/11 – pročišćeni tekst, 25/13 i 89/14; dalje: ZPP) u vezi s čl. 10. SZ-a, u granicama razloga navedenih u žalbi, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

Pobijanim je rješenjem prvostupanjski sud odredio da će se brisati prava i tereti upisani na kč.br. 1485/2 upisanoj u z.k.ul.br. 1219 k.o. Poljane, pobliže navedeni u izreci rješenja, te da će se nekretnina predati kupcu.

Nesporno je na vjerovnika Exclusive business d.o.o. prenesen Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 20. travnja 2014. i to Ugovorom o prijenosu ugovora od 11. studenog 2015., koji je Exclusive business sklopio s društvom Crossing, i koji je u posjedu predmetne nekretnine.

Odredbom čl. 88. st. 1. OZ-a propisano je da ugovori o najmu, odnosno zakupu nekretnine koji su sklopljeni i upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava na namirenje radi čijega se ostvarenja ovrha traži, ne prestaju prodajom nekretnine. Kupac stupa na mjesto najmodavca, odnosno zakupodavca od trenutka stjecanja vlasništva nekretnine.

Odredbom st. 2. istog članka propisano je da ugovori o najmu ili zakupu koji nisu upisani u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, prestaju pravomoćnošću rješenja o dosudi nekretnine kupcu.

U konkretnom slučaju, prvostupanjski je sud utvrdio, izvršivši uvid u Izvadak iz zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Opatija za predmetnu nekretninu, da ugovor o zakupu sklopljen s Exclusive business d.o.o. nije upisan u zemljišne knjige prije stjecanja založnog prava na predmetnoj nekretnini. Time je ispunjena citirana pretpostavka iz čl. 88. st. 2. OZ-a. Stoga je pravilno prvostupanjski sud odredio brisanje prava i tereta i da će se nakon pravomoćnosti ovoga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu nekretnina predati kupcu.

Naime, ovaj sud je izvršio uvid u e - zemljišne knjige i to zemljišno knjižnog odjela Općinskog suda u Opatiji, kao javne knjige. Iz zemljišno knjižnog izvataka za predmetnu nekretninu u teretovnici je vidljivo da je na toj nekretnini (Rbr.1.1. na suvlasnički dio 1 (1/2)) prvo upisano založno pravo društva Ol Nekretnine d.o.o. Zagreb na temelju Sporazuma o zasnivanju založnog prava: Ugovora broj 0008/08 i Aneksa ugovoru 16. svibnja 2008. pod brojem Z-2668/08. i 23. svibnja 2008. na suvlasnički dio 2 (1/2) pod brojem Z-2789/08.

Dakle, Ugovor o zakupu poslovnog prostora od 20. travnja 2014., koji ugovor je na Exclusive business d.o.o. prenesen Ugovorom o prijenosu ugovora od 11. studenoga 2015. koji je sklopio s društvom Crossing d.o.o., Vukovar, nije upisan u zemljišnu knjigu prije stjecanja založnoga prava ili prava namirenja radi čijega se ostvarenja ovrha traži, u konkretnom slučaju prije založnog prava razlučnog vjerovnika Ol Nekretnine d.o.o. koji se namiruje u ovom postupku i pravilno je prvostupanjski sud, suprotno žalbenim navodima, primijenio materijalno pravo odnosno odredbu čl. 88. st. 2. OZ-a. Navod žalitelja da je ugovor iz 2014. godine prenesen na njega (s učinkom od 17. travnja 2014.) nije od odlučne važnosti kraj činjenice da je založno pravo društva Ol Nekretnine upisano i prije tog ugovora odnosno 2008. godine.

Napominje se da bi se odredba čl. 88. st. 1. OZ-a, kako to žalitelj navodi, primijenila u slučaju da je njegovo pravo zakupa bilo upisano u zemljišnim knjigama prije založnog prava OL Nekretnina d.o.o.

Posljedično tome neosnovano žalitelj ističe i da nema osnove predati nekretninu kupcu. Naime, odredbom čl. 108. st. 1. OZ-a propisano je da će sud u rješenju o dosudi nekretnine odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu, upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini, te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom, dok je u st. 4. istog članka propisano da će sud nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi nekretnine i pošto kupac položi kupovninu, donijeti zaključak o predaji nekretnine kupcu.

Zato je to rješenje u pobijanom dijelu odbijanjem neosnovane žalbe potvrđeno (čl. 380. t. 2. ZPP-a u vezi s čl. 10. SZ-a).

Zagreb, 23. listopada 2018.

Predsjednik vijeća
Lidija Tomljenović, v. r.



Za točnost otpavka – ovlašteni službenik
Brankica Curman

U. Z. B. 01967/18