



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1, 52000 Pazin

6 P-58/2022-62

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

Trgovački sud u Pazinu, po sutkinji Andrei Jelenić Pitoski, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja I. MIJO ZRAKIĆ iz Slavonskog Broda, Josipa Runjanina 74, OIB: 65963297705, II. SUZANA MEDVED iz Slavonskog Broda, Brkića put 43, OIB: 70986542633, III. MARA GRLIĆ iz Soblineca, Prepuštovečka 13, OIB: 57204111984, IV. JURO BONIĆA iz Červar Porta, Park Motovun 3, OIB: 57719797574, i V. MIRJANA BONIĆ iz Republike Austrije, Tulln, Jakob-Schefzik gasse 11/1, OIB: 03994693689, koje tužitelje zastup punomoćnica Sanja Čohilj Vadinjof, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Čohilj i partneri d.o.o. Pula, Dalmatinova 4, protiv tuženika Stečajna masa iza brisanog subjekta upisa ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju, Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713, radi utvrđenja, nakon održane i zaključene glavne i javne rasprave 16. studenoga 2022. u prisutnosti II. tužiteljice Suzane Medved, punomoćnice tužitelja Vanese Zandel Lončarić, odvjetnice u Odvjetničkom društvu Čohilj i partneri d.o.o. Pula, Dalmatinova 4, zamjenika punomoćnika tuženika Duje Žagara, odvjetnika u Rijeci, Fiorello la Guardia 14, na ročištu za objavu presude 9. prosinca 2022. objavio je i

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se da su tužitelji stekli valjani pravni osnov radi uknjižbe prava vlasništva na nekretnini tuženika upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, označene kao k.č.br. 2198/2, oranica i vinograd, površine 5289 m², upisane u zk.ul. 5837 k.o. Poreč, i to I. tužitelj u 1600/5289 dijela, II. tužitelj u 600/5289 dijela, III. tužitelj u 804/5289 dijela, IV. tužitelj u 550/5289 dijela te V. tužitelj u 550/5289 djela, pa su tužitelji ovlašteni na temelju ove presude zatražiti uknjižbu prava suvlasništva na svoje ime i za svoj račun, a s imena tuženika, kao i zatražiti brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisanog pod brojem Z-16522/19, a što je sve tuženik dužan trpjeti, u roku od 15 dana.

r i j e š i o j e

- I. Odbija se prijedlog tuženika za prekid ovog postupka.
- II. Odbacuje se tužba u dijelu tužbenog zahtjeva koji glasi: „Utvrđuje se da nekretnina iz točke I. izreke Presude ne ulazi u stečajnu masu tuženika nad kojim se stečajni postupak vodi u ovosudnom predmetu St-300/19.“.

III. Nalaže se tuženiku da tužiteljima naknadi trošak parničnog postupka u iznosu od 9.500,00 kn u roku od 15 dana.

Obrazloženje

1. Tužitelji su protiv tuženika 3. ožujka 2020. podnijeli tužbu sadržaja kao u izreci. U tužbi u bitnome navode da je tuženik (ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju) vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, označene kao k.č.br. 2198/2, oranica i vinograd, površine 5289 m², upisane u zk.ul. 5837 k.o. Poreč, u 4002/5289 dijela. Društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. kao prodavatelj, je sa tužiteljima, kao kupcima, zaključilo ugovore o kupoprodaji nekretnine, i to sa Mijom Zrakićem Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren kod javnog bilježnika Tanje Ferenc pod brojem OV-3954/2019, za 1600/5289 dijela nekretnine, sa Suzanom Medved Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren kod javnog bilježnika Tanje Ferenc pod brojem OV- 4492/19, za 600/5289 dijela nekretnine, sa Marom Grlić Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren kod javnog bilježnika Tanje Ferenc pod brojem OV-3942/19, za 804/5289 dijela nekretnine, te sa Jurom i Mirjanom Bonić Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren kod javnog bilježnika Tanje Ferenc pod brojem Ov- 33938/19, za 1100/5289 dijela nekretnine, i to svaki u ½ dijela. Tužitelji su prodavatelju na dan sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnina uplatili kupoprodajnu cijenu iz ugovora u cijelosti, i to na način da su, po predočenju Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa sklopljenog 02. srpnja 2019., zaključenog između društva ADRIA TERASE j.d.o.o. i Slavena Vadinjofa, istome dali iznos kupoprodajne cijene, a za što im je isti izdao potvrdu. Iz svega navedenog tužitelji zaključuju kako je razvidno da su postupali u dobroj vjeri, obzirom da su isti u zemljišnim knjigama utvrdili da je vlasnik nekretnine društvo ADRIA TERASE j.d.o.o., te su sukladno dobivenom nalogu od strane tadašnjeg zakonskog zastupnika društva, a po predočenju Sporazuma o uređenju međusobnih odnose, uplatili kupoprodajnu cijenu, zbog čega im je i izdana tabularna izjava u samom ugovoru. Međutim, tužitelji su propustili dostaviti svoje ugovore na uknjižbu u zemljišnim knjigama te je u međuvremenu nad društvom ADRIA TERASE j.d.o.o. otvoren stečajni postupak, a koji stečajni postupak je zabilježen u zemljišnim knjigama pod brojem Z- 16522/19, stoga tužitelji nisu više u mogućnosti dostaviti svoje ugovore na provedbu. Tužitelji su u stečajnom postupku pokrenutom nad tuženikom obavijestili stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu te istome dostavili svu gore navedenu dokumentaciju, međutim stečajni upravitelj je osporio izlučna prava tužitelja. Predlaže da se tijekom postupka u svojstvu svjedoka saslušaju Slaven Vadinjof i Igor Ritlop, te stranke postupka, a uz navedeno u spis dostavlja zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu nekretninu, Ugovore o kupoprodaji, Potvrde o uplati kupaca-tužitelja, Sporazum o uređenju međusobnih odnosa od 2. srpnja 2019. S obzirom na navedeno predlažu donošenje presude sadržaja kao u izreci.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je u cijelosti osporio navode tužitelja da su izvršili plaćanje cijene za predmetne nekretnine, slijedom čega tuženik ističe prigovor neispunjenja sukladno članku 358. Zakona o obveznim odnosima. Naime, tuženik navodi da iz dokumentacije i historijata tužbe nesporno proizlazi da tužitelji nisu izvršili plaćanje ugovorne cijene za predmetne nekretnine tuženiku već da su isplatu izvršili trećoj osobi i to Slavenu Vadinjofu na temelju neimenovanog ugovora nazvanog - Sporazum o uređenju međusobnih odnosa - koji sporazum po svom sadržaju predstavlja ugovor o ustupu tražbine odnosno ugovor o uputi. Navedeni "Sporazum"

je sklopljen 2. kolovoza 2019. dok je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad tuženikom podnesen sudu od strane Financijske Agencije podneskom KLASA: 110-07/19-01/04, URBROJ: 04-06-19-3596 dana 21. kolovoza 2019. Navedeno je od značaja za odlučivanje u ovom postupku jer citirani Sporazum predstavlja poboju pravnu radnju koja ne proizvodi učinke prema stečajnoj masi, odnosno tuženiku, sukladno članku 199. odnosno članku 201. Stečajnog zakona. Članak 199. Stečajnog zakona propisuje kako se pravna radnja, poduzeta u posljednja tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka, kojom se jednom stečajnom vjerovniku daje ili omogućava osiguranje ili namirenje na način i u vrijeme u skladu sa sadržajem njegova prava (kongruentno namirenje), može se pobijati ako je u vrijeme kad je poduzeta dužnik bio nesposoban za plaćanje i ako je vjerovnik u to vrijeme znao za tu nesposobnost. Članak 201. Stečajnog zakona propisuje da se pravni posao dužnika kojim se stečajni vjerovnici izravno oštećuju može se pobijati ako je poduzet tijekom posljednja tri mjeseca prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnoga postupka, ako je u vrijeme njegova poduzimanja dužnik bio nesposoban za plaćanje i ako je druga strana u to vrijeme znala za tu nesposobnost. Uz navedene pretpostavke Stečajni zakon također propisuje presumpciju da se za osobu koja je s dužnikom bila bliska u vrijeme poduzimanja radnje pretpostavlja da je znala za nesposobnost za plaćanje ili prijedlog za otvaranje postupka. Tuženik napominje da se u ovom trenutku ne može sa sigurnošću utvrditi da li navedena radnja predstavlja kongruentno namirenje stečajnog vjerovnika ili radnju kojom se vjerovnici izravno oštećuju jer je rješenjem naslovnog suda St-300/19 od 5. veljače 2020. odlučeno kako će se o tražbini Slavena Vladinjofa, prijavljenoj u navedenom stečajnom postupku, odlučivati na novom ispitnom ročištu koje u ovom trenutku još nije zakazano. Razvidno je da je Slaven Vladinjof bio bliska osoba kako ju definira Stečajni zakon iz činjenice da je navedeni bio osnivač tuženika i z.z. do zaključno 2017. godine, te da je neposredno prije otvaranja stečajnog postupka davao zajmove stečajnom dužniku, ovdje tuženiku. Tuženik predlaže prekid postupka dok naslovni sud u sklopu Stečajnog postupka ne odluči o pravnom položaju Slavena Vladinjofa koje predstavlja prethodno pitanje za odlučivanje u ovom parničnom postupku. Neovisno o svemu navedenom tuženik ističe i prigovor prekomjernog oštećenja sukladno članku 375. Zakona o obveznim odnosima, jer ugovorene kupoprodjne cijene iz pojedinih ugovora predstavljaju očiti nerazmjer činidba, pošto je cijena predmetnih nekretnina uvelike veća od dogovorenih.

3. Tijekom postupka tužitelji su isticali da Sporazum zaključen 2. kolovoza 2019. nije pobojan, obzirom da nije pokrenut postupak radi poništenja predmetnog sporazuma te da i nadalje proizvodi pravne učinke. Osim toga tužitelji ističu da Slavne Vadinjof nije bliska osoba u smislu Stečajnog zakona, te nije imao saznanja o tome da nisu namireni vjerovnici društva, stoga se na njega ne može primijeniti članak 207. Stečajnog zakona. Predlažu izvršiti uvid u predmet ovog suda St-300/2019. Glede istaknutog prigovora prekomjernog oštećenja navode da se radi o poljoprivrednom zemljištu te je kupoprodajna cijena realno utvrđena.

4. Tijekom postupka tuženik je ustrajao na navodima iz odgovora na tužbu.

5. Na pripremnom ročištu održanom 20. siječnja 2021. sud je zaključio prethodni postupak, usvojio je dokazne prijedloge tužitelja čitanjem dokumentacije u spisu, uvidom u stečajni predmet posl. br. St-300/2019, saslušanjem stranaka i svjedoka Igora Ritlopa i Slavena Vadinjofa, te odredio glavnu raspravu radi njihovog saslušanja.

6. Podneskom od 10. veljače 2022. tužitelji su u spis dostavili pisane iskaze II. tužiteljice Suzane Medved i III. tužiteljice Mare Grlić.

7. Pravomoćnim rješenjem od 10. veljače 2022. utvrđen je prekid postupka uslijed brisanja tuženika ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju Poreč iz sudskog registra.

8. Pravomoćnim rješenjem od 24. ožujka 2022., sukladno prijedlogu tužitelja, postupak je nastavljen u odnosu na Stečajnu masu iza brisanog subjekta upisa ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju, Poreč.

9. Podneskom od 27. travnja 2022. tužitelji su u spis dostavili pisane iskaze IV. tužitelja Jure Bonića i V. tužiteljice Mirjane Bonić.

10. Na ročištu održanom 4. svibnja 2022. tužitelji su odustali od saslušanja III. tužitelja Mije Zrakića navodeći kako je iz pisanih izjava preostalih tužitelja razvidan način kupoprodaje te način plaćanja kupoprodajne cijene. Na istom ročištu stečajna upraviteljica kao zakonska zastupnica tuženika istaknula je kako bi u daljnjem tijeku postupka bilo potrebno neposredno saslušati tužitelje kako bi dopunili svoje pisane izjave, te ujedno moli kraći rok kako bi se očitovala je li potrebno tužitelje neposredno dodatno saslušavati. Rješenjem s istog ročišta tuženiku je dodijeljen rok od 15 dana radi očitovanja na dostavljene izjave tužitelja.

11. U podnesku od 31. svibnja 2022. tuženik je ponovio već istaknute navode iz odgovora na tužbu ujedno ističući prigovor poboynosti pravne radnje – Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa od 2. kolovoza 2019., sukladno članku 212. stavku 9. Stečajnog zakona, osnovom odredbe članka 199. i 201. Stečajnog zakona. Tuženik je ujedno odustao od predloženih personalnih dokaza (predloženog neposrednog saslušanja tužitelja) te predložio da sud na temelju stanja u spisu zaključi glavnu raspravu i donese presudu, pritom se nije posebno očitovao o pisanim iskazima II., III., IV. i V. tužitelja.

12. Na ročištu za glavnu raspravu održanom 14. rujna 2022. proveden je dokaz saslušanjem svjedoka Igora Ritlopa i Slavena Vadinjofa.

13. Na istom ročištu tužitelji su ispravili tužbu u dijelu tužbenog zahtjeva koji se odnosi na suvlasnički dio I. tužitelja, na način da je suvlasnički udio I. tužitelja ispravljen na 1600/5289 dijela nekretnine (umjesto pogrešno naznačenog udjela od 1660/5289 dijela nekretnine). Sud navedenu intervenciju tužitelja u tužbeni zahtjev cijeni kao ispravak očite pogreške.

14. Na ročištu za glavnu raspravu održanom 14. rujna 2022. sud je proveo dokazni postupak uvidom u dokumentaciju u spisu te čitanjem pisanih iskaza tužitelja Mare Grlić, Suzane Medved, Jure i Mirjane Bonić, te čitanjem iskaza saslušanih svjedoka Igora Ritlopa i Slavena Vadinjofa, te je zaključio glavnu raspravu. Međutim, rješenjem od 28. listopada 2022. sud je preotvorio glavnu raspravu radi uvida u spis ovog suda posl. br. St-300/2019.

15. Na ročištu za glavnu raspravu održanom 16. studenoga 2022., održanom na daljinu uz suglasnost stranaka, sud je pribavio te izvršio uvid u spis posl. br. St-300/2019, a obzirom da stranke postupka nisu imale daljnjih dokaznih prijedloga te su

predložile zaključenje glavne rasprave, sud je proveo dokazni postupak uvidom u tužbu s priložima, ugovore o kupoprodaji sa skicom izmjere, sporazum o uređenju međusobnih odnosa i potvrde (list 1 – 38 spisa), odgovor na tužbu, prijedlog za otvaranje stečajnog postupka (list 40 – 44 spisa), rješenje TS Pazin od 5. veljače 2020. (list 45 – 49 spisa), zapisnik s pripremnog ročišta od 20. siječnja 2021. (list 61 spisa), pisani iskaz Mare Grlić, Suzane Medved (list 105 – 106 spisa), zapisnik s ročišta za glavnu raspravu (list 108 spisa), povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. (list 110 – 114 spisa), pisani iskaz Jure Bonića i Mirjane Bonić (list 100 spisa), zapisnik s ročišta za glavnu raspravu od 4. svibnja 2022. (list 132 spisa), rješenje TS Pazin od 2. studenoga 2021. (list 141 spisa), zemljišnoknjižni izvadak od 2. svibnja 2022., rješenje TS Pazin od 25. studenoga 2021. (list 145 – 150 spisa), čitanjem iskaza svjedoka Slavena Vadinjofa i Igora Ritlopa sa zapisnika o održanoj glavnoj raspravi 14. rujna 2022. (list 151 - 155 spisa), te uvidom u stečajni predmet ovog suda posl. br. St-300/2019. na tako provedeni dokazni postupak stranke postupka nisu imale primjedbi pa je glavna rasprava zaključena.

16. Ocjenom izvedenih dokaza te na temelju rezultata cjelokupnog postupka, a u skladu s odredbom članka 8. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine br. 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 02/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08-Odluka USRH, 123/08, 57/11, 148/11-pročišćeni tekst, 25/13, 89/14-Odluka USRH, 70/19; dalje u tekstu: ZPP), sud je utvrdio da je tužbeni zahtjev djelomično osnovan.

17. Predmet tužbenog zahtjeva je deklaracija valjanosti pravne osnove radi uknjižbe prava (su)vlasništva tužitelja na nekretnini tuženika upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, označene kao k.č.br. 2198/2, oranica i vinograd, površine 5289 m², upisane u zk.ul. 5837 k.o. Poreč, i to I. tužitelj u 1600/5289 dijela, II. tužitelj u 600/5289 dijela, III. tužitelj u 804/5289 dijela, IV. tužitelj u 550/5289 dijela te V. tužitelj u 550/5289 djela, s kondemnatornim dijelom kojim se ovlašćuju tužitelji da temeljem presude ishode upis (su)vlasništva u svoju korist a što je tuženik dužan trpjeti. Predmet tužbenog zahtjeva je i zahtjev tužitelja da presudom ishoduju ovlaštenje za brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisanog pod brojem Z- 16522/19 u zemljišnim knjigama glede predmetne nekretnine, što je tuženik također dužan trpjeti. Konačno, predmet tužbenog zahtjeva je i deklaracija da predmetna nekretnina ne ulazi u stečajnu masu tuženika nad kojim se stečajni postupak vodi u ovosudnom predmetu posl. br. St-300/19.

18. Nije sporno da je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Poreč, na nekretnini označenoj kao k.č.br. 2198/2, oranica i vinograd, površine 5289 m², upisane u zk.ul. 5837 k.o. Poreč, kao suvlasnik u 4002/5289 dijela upisano društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713, navedena činjenica ujedno proizlazi iz zemljišnoknjižnog izvotka (list 8 do 10 spisa).

19. Nije sporno da je nad društvom ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 rješenjem naslovnog suda posl. br. St-300/2019-9 od 4. studenoga 2019. otvoren stečajni postupak, navedena činjenica ujedno proizlazi iz povijesnog izvotka iz sudskog registra za navedeno društvo (list 110 do 114 spisa) te iz stečajnog predmeta posl. br. St-300/2019 (list 50 do 52 spisa).

20. Nije sporno da je stečajni postupak nad društvom ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 zaključen rješenjem naslovnog suda posl. br. St-300/2019-59 od 2. studenoga 2021, navedena činjenica ujedno proizlazi iz povijesnog izvatka iz sudskog registra za navedeno društvo (list 110 do 114 spisa) te iz stečajnog predmeta posl. br. St-300/2019 (list 488 do 489 spisa), navedena činjenica ujedno proizlazi iz povijesnog izvatka iz sudskog registra za navedeno društvo (list 110 do 114 spisa).

21. Nije sporno da je društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 po zaključenju stečajnog postupka brisano iz sudskog registra rješenjem naslovnog suda posl. br. Tt-21/6836-2 od 25. studenoga 2021.

22. Uvidom u povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 (list 110-114 spisa) sud je utvrdio da je društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 osnovano 4. studenoga 2016., da je osnivač društva te ujedno član uprave društva bio Slaven Vadinjof sve do 27. rujna 2017. kada je kao član društva te ujedno uprave postao Igor Ritlop.

23. Uvidom u ovosudni predmet posl. br. St-300/2019 utvrđeno je da je prijedlog za otvaranje stečajnog postupka nad društvom ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 podnesen sudu od strane Financijske Agencije podneskom KLASA: 110-07/19-01/04, URBROJ: 04-06-19-3596 dana 21. kolovoza 2019. (list 1 spisa posl. br. St-300/2019).

24. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključenim 15. srpnja 2019. (list 11 do 15 spisa), kojega sud u cijelosti cijeni vjerodostojnim jer je sukladan iskazima saslušanih svjedoka te pisanim iskazima kupaca cijeneći također okolnost da vjerodostojnost istog tuženik nije osporio, utvrđeno je da je Mijo Zrakić (kupac) kupio od društva ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 (prodavatelj, ugovor zaključen po ovlaštenoj osobi) 1600/5289 dijela nekretnine označene u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela u Poreču j kao k.č.br. 2198/2, oranica i vinograd, površine 5289 m², upisane u zk.ul. 5837 k.o. Poreč za iznos od 3.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama, za koju cijenu je prodavatelj u članku 6. Ugovora potvrdio da mu je isplaćena, te istovremeno u članku 7. Ugovora dopustio kupcu da temeljem tog Ugovora u zemljišnim knjigama uknjiži pravo (su)vlasništva na predmetnoj nekretnini (clausula intabulandi).

25. Uvidom u ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključenim 12. kolovoza 2019. (list 16 do 21 spisa), kojega sud u cijelosti cijeni vjerodostojnim jer je sukladan iskazima saslušanih svjedoka te pisanim iskazima kupaca cijeneći također okolnost da vjerodostojnost istog tuženik nije osporio, utvrđeno je da je Suzana Medved (kupac) kupila od društva ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 (prodavatelj, ugovor zaključen po ovlaštenoj osobi) 600/5289 dijela nekretnine označene u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela u Poreču j kao k.č.br. 2198/2, oranica i vinograd, površine 5289 m², upisane u zk.ul. 5837 k.o. Poreč za iznos od 3.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama, za koju cijenu je prodavatelj u članku 6. Ugovora potvrdio da mu je isplaćena, te istovremeno u članku 7. Ugovora dopustio kupcu da temeljem tog Ugovora u zemljišnim knjigama uknjiži pravo (su)vlasništva na predmetnoj nekretnini (clausula intabulandi).

26. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključenim 15. srpnja 2019. (list 22 do 26 spisa), kojega sud u cijelosti cijeni vjerodostojnim jer je sukladan iskazima saslušanih svjedoka te pisanim iskazima kupaca cijeneći također okolnost da vjerodostojnost istog tuženik nije osporio, utvrđeno je da je Mara Grlić (kupac) kupila od društva ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 (prodavatelj, ugovor zaključen po ovlaštenoj osobi) 600/5289 dijela nekretnine označene u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela u Poreču j kao k.č.br. 2198/2, oranica i vinograd, površine 5289 m², upisane u zk.ul. 5837 k.o. Poreč za iznos od 3.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama, za koju cijenu je prodavatelj u članku 6. Ugovora potvrdio da mu je isplaćena, te istovremeno u članku 7. Ugovora dopustio kupcu da temeljem tog Ugovora u zemljišnim knjigama uknjiži pravo (su)vlasništva na predmetnoj nekretnini (clausula intabulandi).

27. Uvidom u Ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključenim 15. srpnja 2019. (list 27 do 31 spisa), kojega sud u cijelosti cijeni vjerodostojnim jer je sukladan iskazima saslušanih svjedoka te pisanim iskazima kupaca cijeneći također okolnost da vjerodostojnost istog tuženik nije osporio, utvrđeno je da su Mirjana Bonić i Juro Bonić (kupci) kupili od društva ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 (prodavatelj, ugovor zaključen po ovlaštenoj osobi) svaki 550/5289 dijela nekretnine označene u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Zemljišnoknjižnog odjela u Poreču j kao k.č.br. 2198/2, oranica i vinograd, površine 5289 m², upisane u zk.ul. 5837 k.o. Poreč za iznos od 3.000,00 EUR-a u protuvrijednosti u kunama, za koju cijenu je prodavatelj u članku 6. Ugovora potvrdio da mu je isplaćena, te istovremeno u članku 7. Ugovora dopustio kupcima da temeljem tog Ugovora u zemljišnim knjigama uknjiže pravo (su)vlasništva na predmetnoj nekretnini (clausula intabulandi).

28. Uvidom u Sporazum o uređenju međusobnih odnosa zaključenim 2. kolovoza 2019. (list 32 do 33 spisa) sud je utvrdio da je društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 ovlastilo Slavena Vadinjofa, kao vjerovnika spomenutog društva, da na ime podmirenja dijela tražbine koju ima prema istom društvu primi od kupaca isplatu kupoprodajne cijene nekretnine označene kao k.č.br. 2198/2, upisane u zk.ul. 5837 (članak 2. i 3. Sporazuma). Navedene odredbe sporazuma sud cijeni kao uputu odnosno asignaciju kojom imenovano društvo kao uputitelj daje uputu Slavenu Vadinjofu kao primatelju upute, ujedno i vjerovniku društva, da od upućenika – kupaca primi isplatu kupovnine – cijene nekretnine, sve u smislu odredbi članka 130. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, dalje u tekstu: ZOO). Pritom valja pojasniti kako iz pisanih iskaza kupaca Mare Grlić (III. tužiteljice, list 105 spisa), Suzane Medved (II. tužiteljice, list 106 spisa), Mirjane i Jure Bonića (IV. i V. tužitelja, list 130 spisa), koje sud prihvaća kao vjerodostojne iskaze u smislu odredbi članka 492.c ZPP-a obzirom da iste tuženik nije osporio dok su iskazi sukladni (u tom dijelu) iskazima svjedoka Igora Ritlopa i Slavena Vadinjofa, jasno proizlazi da su kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu u ugovorenom iznosu isplatili Slavenu Vadinjofu, pritom Mirjana i Juro Bonić pojašnjavaju da su tako postupili prema uputi Igora Ritlopa kao ovlaštene osobe društva ADRIA TERASE j.d.o.o. Nastavno na navedeno, sud je prihvatio i pozitivno vrijednosno cijenio dijelove iskaza svjedoka Slavena Vadinjofa i Igora Ritlopa, u dijelu u kojemu navode da su kupci kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu uplatili Slavenu Vadinjofu, prema dogovoru postignutom između društva ADRIA TERASE j.d.o.o. i Slavena Vadinjofa, a čija je svrha namirenje tražbine Slavena Vadinjofa prema

imenovanom društvu. Naime, spomenuti iskazi svjedoka su suglasni iskazima tužitelja, a i međusobno su suglasni, te sadržaju zaključenog Sporazuma. Iako je Sporazum, kako to proizlazi iz samog Sporazuma, zaključen 2. kolovoza 2019., dakle nakon što je Ugovor o kupoprodaji nekretnina potpisan sa Mijom Zrakić, Marom Grlić te Mirjanom i Jurom Bonić dana 15. srpnja 2019. (sa Suzanom Medved ugovor je zaključen 12. kolovoza 2019.), odnosno nakon što je kupoprodajna cijena isplaćena Slavenu Vadinjofu, navedena okolnost po ocjeni suda nije relevantna za valjanost upute ili asignacije. Naime, uputu društva ADRIA TERASE j.d.o.o. (uputitelj) su prihvatili i izvršili Slaven Vadinjof (primatelj upute) te tužitelji-kupci nekretnine (upućenici), a što ujedno proizlazi, ne samo iz pisanih iskaza kupaca Mare Grlić, Suzane Medved te Mirjane i Jure Bonić, već i iz pisanih potvrdi o isplati Slavenu Vadinjofa (list 34-38 spisa) koje potvrde sud prihvaća kao vjerodostojne (osim u dijelu datuma isplate kupoprodajne cijene kupca Suzane Medved koja je realizirana 12. kolovoza 2019. a ne 15. srpnja 2019.) obzirom da su potvrde u suglasju sa pisanim iskazima kupaca (II., III., IV. i V. tužitelja) te iskazima svjedoka Slavenu Vadinjofa i Igora Ritlopa (u tom dijelu). Stoga, u smislu odredbi članaka 135., 136. i 140. ZOO-a, obzirom da su svi sudionici asignacije istu prihvatili i izvršili, sud smatra da je uputa odnosno asignacija valjana.

29. Glede prigovora poboynosti pravne radnje stečajnog dužnika kojega tuženik ističe u odnosu na Sporazum o uređenju međusobnih odnosa od 2. kolovoza 2019. osnovom odredbe članka 199. i 201. Stečajnog zakona (Narodne novine br. 71/2015, 104/2017, dalje u tekstu: SZ, a koji se ima primijeniti na konkretan slučaj), valja reći kako se dužnikove pravne radnje mogu pobijati tužbom i isticanjem prigovora u parnici bez vremenskog ograničenja (članak 212. stavak 1. i 11. SZ-a), pritom aktivno legitimiran na pobijanje je i stečajni upravitelj u ime stečajnog dužnika, u konkretnom slučaju u ime stečajne mase. Pasivno legitimirana je osoba prema kojoj je pravna radnja poduzeta (članak 212. stavak 2. SZ-a). Pravne posljedice pobijanja djeluju prema stečajnom dužniku (stečajnoj masi) te svim stečajnim vjerovnicima (članak 212. stavak 9. SZ-a). U konkretnom slučaju, prema Sporazumu a što ujedno proizlazi i iz pisanih iskaza tužitelja te svjedoka, pravna radnja je poduzeta u odnosu na Slavenu Vadinjofa, naime upravo je Slaven Vadinjof na temelju Sporazuma odnosno dogovora sa društvom ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 na temelju te pravne radnje stekao mogućnost namirenja svoje tražbine. Tužitelji u konkretnom slučaju nisu stečajni vjerovnici (članak 137. SZ-a), kako to proizlazi iz stanja spisa posl. br. St-300/2019, naime tužitelji su prijavili u stečajnom postupku svoje izlučno pravu u odnosu na predmetnu nekretninu te imaju položaj izlučnih vjerovnika. Dakle, pasivno legitimiran trebao bi biti Slaven Vadinjof.

30. Glede pretpostavki poboynosti pravne radnje - Sporazuma o uređenju međusobnih odnosa od 2. kolovoza 2019. valja pojasniti kako je sud utvrdio da je pravna radnja poduzeta u roku propisanom odredbama članka 199. i 201. SZ-a, kojom je Slaven Vadinjofu dana mogućnost na namirenja vlastite tražbine prema stečajnom dužniku, a na temelju iskaza svjedoka Slavenu Vadinjofa i Igora Ritlopa, sud je utvrdio da je Slaven Vadinjof znao i morao znati da je dužnik nesposoban za plaćanje. Naime, sud nije prihvatio one dijelove iskaza Slavenu Vadinjofa i Igora Ritlopa u kojemu navode kako Slaven Vadinjof nije znao da je društvo, u vrijeme poduzimanja predmetne pravne radnje, nesposobno za plaćanje. Svjedoci su kazivali neuvjerljivo i kontradiktorno vlastitom iskazu. Upravo iz iskaza svjedoka Slavenu Vadinjofa proizlazi da je isti bio upoznat sa teškom financijskom situacijom društva budući da je društvu u

više navrata davao zajam kako bi društvo moglo podmiriti dugovanja (za materijal i plaće) te se stalno informirao kod Igora Ritlopa kada i na koji način će mu biti vraćene pozajmice, u što je sumnjao budući da je znao da društvo ima dugovanja a po njegovom mišljenju Igor Ritlop je „loš sa papirima“, a što sve proizlazi iz njegova iskaza, koji dio iskaza sud prihvata. Pritom navodi kako je sa Igorom Ritlopom, kao ovlaštenom osobom društva pokušavao pronaći način da mu se vrate pozajmljeni novci (jer tekućih sredstava očito nije bilo), „obzirom da su bili svjesni okolnosti da Igor Ritlop više neće moći nastaviti poslovanje s obzirom na svoju bolest i financijsko stanje firme“ pa su odgovor pronašli u prodaji imovine društva (nekretnine) i obračunskom plaćanju kupoprodajne cijene (asignacijom) na koji način su, po stajalištu suda oštetili ostale vjerovnike društva. Time su, po ocjeni suda ispunjene pretpostavke pobijanja pravnih radnji stečajnog dužnika na koje se tuženik poziva (članak 199. i 201. SZ-a).

31. Međutim, kako to proizlazi iz pisanih iskaza tužitelja, koje iskaze tuženik nije osporavao, tužitelji nisu znali da je (u vrijeme zaključenja kupoprodajnih ugovora, odnosno isplate kupoprodajne cijene) društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 bilo nesposobno za plaćanje (a koja okolnost nesposobnosti za plaćanje proizlazi iz stanja spisa posl. br. St-300/2019). Tužitelji su, kako to proizlazi iz njihovih pisanih iskaza, a pritom tuženik nije dokazao suprotno, zaključujući kupoprodajne ugovore te plaćajući Slavenu Vadinjofu kupoprodajnu cijenu postupali u dobroj vjeri i s povjerenjem u zemljišne knjige, stoga uživaju zaštitu prema odredbama zakona (članak 122. 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, dalje u tekstu: ZVDSP). S time u svezi, tužitelji posljedično ispravno zaključuju da kupoprodajni ugovori predstavljaju valjanu pravnu osnovu za uknjižbu njihovog suvlasništva, budući da udovoljavaju pretpostavkama propisanim ZVDSP-om i Zakonom o zemljišnim knjigama (Narodne novine broj 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, dalje u tekstu: ZZK) za stjecanje prava vlasništva nekretnine na temelju pravnog posla (Članak 115., 119. i 120. ZVDSP-a u svezi članka 43., 44., 52., 53., i 54. ZZK. Slijedom toga, odlučeno je kao u izreci presude.

32. Glede tuženikova prigovora prekomjernog oštećenja na koji prigovor se poziva osnovom odredbe članka 375. ZOO-a navodeći da ugovorena kupoprodajna cijena iz kupoprodajnih ugovora predstavlja očiti nerazmjer činidba obzirom da je cijena predmetnih nekretnina uvelike veća od dogovorenih, sud isti prigovor nije prihvatio. Naime, tuženik nije dokazao, a na njemu je teret dokaza, pretpostavke prekomjernog oštećenja propisane navedenom odredbom ZOO-a, niti sud može iz stanja spisa zaključiti da se radi o očitom nerazmjeru činidaba. Naime, iz iskaza svjedoka Igora Ritlopa, koji dio iskaza sud prihvata kao vjerodostojan budući da je u tom dijelu svjedoka kazivao neposredno, spontano i uvjerljivo, dok dokaza za drugačiji zaključak sud nije našao u spisu, predmetna nekretnina predstavlja poljoprivredno zemljište koje je parcelirano te su tako parcelirani dijelovi zemljišta prodavani kupcima, između ostalog i tužiteljima. Kako to ujedno proizlazi iz iskaza Slavena Vadinjofa, u kojem dijelu sud iskaz prihvata kao vjerodostojan budući da je u suglasju sa stanjem zemljišne knjige, kupoprodajnu cijenu Slaven Vadinjof primio je od tužitelja ali i od još dvoje kupaca Ante Curića i Perice Kinderskog, koji su se uspjeli uknjižiti suvlasništvo, pa je tako ukupno primio (na ime kupoprodajne cijene) iznos od 18.000,00 EUR-a, što na dan 15. srpnja 2019. po srednjem tečaju HNB-a iznosi oko 133.000,00 kn). U tom smislu, svjedok Slaven Vadinjof navodi da je parcela kupljena za nekih 140.000,00 kn,

dopušta da je cijena iznosila manje odnosno više, koji dio iskaza sud također prihvaća kao vjerodostojan budući da je svjedok u tom dijelu iskaza kazivao neposredno i uvjerljivo dok s druge strane tuženik nije u spis dostavio dokaze iz kojih bi proizlazio drukčiji zaključak. Nastavno ukoliko je parcelu društvo ADRIA TERASE j.d.o.o. kupilo za iznos od oko 140.000,00 kn a prodalo za iznos od oko 133.000,00 kn, sud ne može zaključiti da se u konkretnom slučaju radi o očitom nerazmjeru činidaba, odnosno o prekomjernom oštećenju.

33. Glede tuženikova prijedloga za prekid postupka dok naslovni sud u stečajnom postupku nad društvom ADRIA TERASE j.d.o.o. u stečaju Poreč, Radmani 42, OIB: 65055314713 ne odluči o pravnom položaju Slavena Vadinjofa koje predstavlja prethodno pitanje za odlučivanje u ovom parničnom postupku, sud je odlučio kao u toč. I. izreke rješenja. Naime, stečajni postupak je obustavljen, stoga nije bilo razloga za prekid postupka, a osim toga o pravnom položaju Slavena Vadinjofa te posljedicama njegovih radnji na konkretan spor, sud je dao ocjenu neovisno o ishodu stečajnog postupka.

34. Glede dijela tužbenog zahtjeva u kojem tužitelji traže ovlaštenje za podnošenje prijedloga za brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka upisanog pod brojem Z- 16522/19 u zemljišnim knjigama u odnosu na predmetnu nekretninu, sud smatra kako je i navedeni dio tužbenog zahtjeva osnovan obzirom na osnovanost prethodnog djela tužbenog zahtjeva (valjanost pravne osnove za uknjižbu prava suvlasništva), na temelju analogne primjene članka 83. do 84.a ZZK-a.

35. Tužba tužitelja u dijelu tužbenog zahtjeva koji glasi: „Utvrdjuje se da nekretnina iz točke I. izreke Presude ne ulazi u stečajnu masu tuženika nad kojim se stečajni postupak vodi u ovosudnom predmetu St-300/19.“, je odbačena, kako je odlučeno u toč. II. izreke rješenja, obzirom da tužitelji nemaju pravni interes za podnošenje tužbe.

36. Dodatno valja napomenuti kako upisani tereti na predmetnoj nekretnini nisu od utjecaja na odluku o tužbenom zahtjevu. Naime, radi se o uknjižbi založnog prava, kao tereta nekretnine, koje založno pravo ne sprječava prijenos vlasništva nad nekretninom, a niti prijenos prava vlasništva ne utječe na upisano založno pravo (članak 297. ZVDSP-a).

37. Odredbom članka 154. stavka 1. ZPP-a propisano je da je stranka koja u cijelosti izgubi parnicu dužna protivnoj strani nadoknaditi troškove postupka. Kako su tužitelji u pretežitom dijelu uspjeli u ovoj parnici to im je tuženik dužan u cijelosti nadoknaditi troškove koji su im priznati u ovom postupku.

38. Tužitelji su zatražili slijedeće troškove, za sastav tužbe iznos od 1.750,00 kn (s PDV-om), za zastupanje na raspravi od 20. siječnja 2021., 10. veljače 2022., 14. rujna 2022., te 16. studenoga 2022. iznos od po 1.750,00 kn (s PDV-om), što iznosi 8.750,00 kn te troškove pristojbe za tužbu i presudu. Konačno tužiteljima je priznat trošak sudske pristojbe na presudu u polovici iznosa (dakle iznos od 250,00 kn što predstavlja polovicu punog iznosa od 500,00 kn) sukladno odredbi članka 7. stavka 3. Zakona o sudskim pristojbama (Narodne novine br. 118/18) u skladu sa Tar. br. 2. u svezi Tar. br. 1. Uredbe o tarifi sudskih pristojbi (Narodne novine br. 53/2019, 92/2021) obzirom da rizik zakašnjenja plaćanja tužiteljeve obveze ne može snositi tuženik, te

trošak sudske pristojbe na tužbu u iznosu od 500,00 kn. Slijedom navedenog tužiteljima je priznat trošak u sveukupnom iznosu od 9.500,00 kn, o čemu je odlučeno u toč. III. izreke rješenja.

U Pazinu 9. prosinca 2022.

Sutkinja
Andrea Jelenić Pitoski

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv presude dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske. Žalba se podnosi putem ovog suda u roku od 15 (petnaest) dana računajući od održavanja ročišta za objavu presude, ako je stranka bila uredno obaviještena o održavanju ročišta za objavu, odnosno od primitka prijepisa presude, ako stranka nije bila uredno obaviještena o ročištu za objavu presude.

DNA:

- Tužiteljima po pun.,
- Tuženiku po pun.

Broj zapisa: **eb316-24518**

Kontrolni broj: **0942e-8c01e-455ac**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=ANDREA JELENIĆ PITOSKI, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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 Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.