

TRGOVAČKI SUD
U
PAZINU

Dužnik: Stečajna masa iza FLAMMA d.o.o. „u stečaju“, Rijeka, Zagrebačka 18, OIB: 26963932302, zastupana po stečajnom upravitelju Lorisu Raku iz Rijeke

Kupac: DANILO KOVAČIĆ iz Slovenije, Komen, Tomačevica 11, OIB: 87535321511, zastupana po odvjetnici dr.sc. Ani Holjar iz Rijeke, Korzo 4

Žalitelj: DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o., Dubrovnik, Vukovarska 30, OIB: 15794843589, zastupano po odvjetniku Krunoslavu Vukaloviću iz Varaždina, Vladimira Nazora 14

Ž A L B A

e-komunikacijom

Žalitelja

I) Žalitelj je dana 08. svibnja 2024.g. putem punomoćnika primio Rješenje Naslovnog suda poslovni broj St-397/2019-286 od dana 22. travnja 2024.g., a kojim je određeno cit.:

- I. Na temelju rješenja posl. broj: St-397/2019-250 od 18. srpnja 2023. godine i rješenja posl. broj: St-397/2019-266 od 19. siječnja 2024. godine, te prijedloga DANILO KOVAČIĆA iz Slovenije, Komen, Tomačevica 11, OIB: 87535321511, kao kupca i novog vlasnika k.č. ZGR 79/1, k.o. Gruž, 2. suvlasnički dio, u naravi poslovni prostor u prizemlju površine 233,90 m², a radi predaje navedene nekretnine u posjed kupcu, nalaže se društvu DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB: 15794843589, da istu u roku od tri mjeseca preda kupcu i novom vlasniku DANILU KOVAČIĆU iz Slovenije, Komen, Tomačevica 11, OIB: 87535321511.
- II. Ako DUBROVAČKA PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB: 15794843589, u roku iz točke I. ove izreke ne preda nekretninu kupcu, sud će na prijedlog kupca, po pravomoćnosti ovoga rješenja i isteku roka iz točke I. izreke, odrediti prisilnu ovrhu radi ispražnjenja i predaje nekretnine kupcu.
- III. Rok za predaju nekretnine kupcu iz točke I. ove izreke počinje teći dostavom ovog rješenja DUBROVAČKOJ PIVOVARA d.o.o. iz Dubrovnika, Vukovarska 30, OIB: 15794843589, i ne prekida se izjavljivanjem žalbe.

- II) Protiv citiranog Rješenja Naslovnog suda poslovni broj St-397/2019-286 od dana 22. travnja 2024.g. u cijelosti, Žalitelj podnosi ovu žalbu zbog:
- bitne povrede odredaba materijalnog prava;
 - bitne povrede odredaba stečajnog postupka,
 - bitne povrede odredba parničnog postupka koji se primjenjuje osnovom čl. 10. Stečajnog zakona

- III) Prvostupanjski sud se prilikom donošenja pobijanog Rješenja poziva na primjenu relevantnih odredaba Ovršnog zakona, odnosno na primjenu odredbe čl. 130. St.1. istog, (koja da se primjenjuje osnovom čl. 236. st.8. Stečajnog zakona), a kojom je propisano da nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će, na prijedlog kupca, narediti najmoprimcu ili zakupcu da je predadu kupcu u roku koji ne može biti kraći od tri mjeseca i u istom rješenju odrediti prisilnu ovrhu ispražnjenjem nekretnine i njezinom predajom kupcu ako je oni u roku koji im je određen ne predadu. Nadalje, prvostupanjski sud zaključuje i kako je uvidom u nepravomoćnu presudu Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni broj: P-108/2022 od dana 06. veljače 2024.g. predmetna nekretnina nesporno u posjedu žalitelja, osnovom valjanog pravnog temelja i to ugovora o zakupu sklopljenog na neodređeno vrijeme.

Međutim, nejasno je na temelju čega prvostupanjski sud zaključuje da bi novi kupac nekretnine imao pravo tražiti ispražnjene iste te predaju iste u posjed, odnosno da bi uslijed bilo kakve odluke prvostupanjskog suda (ili bilo kojeg drugog suda) došlo do prestanka postojećeg ugovornog zakupnog odnosa koji žalitelju i nadalje daje pravo posjedovati predmetnu nekretninu. Iako je odredbom čl. 88.st.2. Ovršnog zakona propisano kako 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 ovom konkretnom slučaju, odnosno u ovom postupku (te u niti jednom drugom postupku) **nije doneseno nikakvo rješenje o dosudi** koje je formalno propisano odredbama Ovršnog zakona te je nejasno na temelju čega bi žalitelju prestalo pravo na posjed nekretnina osnovom poviše navedenog postojećeg ugovora o zakupu sklopljenog na neodređeno vrijeme.

Nadalje, primjena čl. 130.st.1. Ovršnog zakona u dijelu koji se odnosi na nalog za predajom nekretnine kupcu ovisi od prethodnog donošenja zaključka o predaji koji nije donesen niti u ovom stečajnom postupku, a niti u bilo kojem drugom postupku te je nejasno osnovom kojeg to konkretno propisa prvostupanjski sud (pogrešno) zaključuje da predmetni zaključak o predaji, donošenje kojeg je na odgovarajući način propisano odredbama Ovršnog zakona, cit.:“... **zamjenjuje rješenje posl. broj: St-397/2019-266 od 19. siječnja 2024. godine**...”“?!

Iako je odredbom čl. 236. st.8. Stečajnog zakona doduše propisano kako se na prodaju imovine dužnika kao cjeline na odgovarajući način primjenjuju pravila o učincima prodaje u ovršnom postupku radi naplate novčane tražbine, istom odredbom nije propisana, a niti dopuštena primjena analogije koja proizlazi iz postupanja prvostupanjskog suda, odnosno takvo tumačenje i kombinacija instituta ovršnog i stečajnog postupka kojim se stvaraju određeni nedopušteni „prečaci“ na štetu zakonito stečenih prava ovdje žalitelja. Dakle, predmetnim postupanjem prvostupanjski sud pogrešno primjenjuje relevantne odredbe Stečajnog zakona i

Ovršnog zakona, ali prilikom takve pogrešne primjene čini ujedno i bitnu povredu odredaba parničnog postupka.

Naime, odredbom čl. 354. st.1 točka. 11. Zakona o parničnom postupku je propisano da bitna povreda odredaba parničnog postupka uvijek postoji ako odluka ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati ili ako nema razloga o odlučnim činjenicama, a u ovom konkretnom slučaju nije razvidno osnovom kojih je to odluka prvostupanjskog (ili bilo kojeg drugog suda) prestalo pravo žalitelja na posjed predmetne nekretnine kao i osnovom kojih konkretno propisa prvostupanjski sud svoje odluke u ovom stečajnom postupku tumači i formalno identificira sa odlukama koje se donose na propisan način i u propisanom obliku u ovršnom postupku

IV) Nadalje, prvostupanjski sud je u konkretnom slučaju propustio utvrditi kako se povodom zahtjeva kupca od dana 15. travnja 2024.g. već vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku, odnosno kako je donošenjem pobijanog Rješenja odlučeno o zahtjevu o kojemu već teče parnica, slijedom čega je i počinjena bitna povreda čl. 354. st.1 točka. 9. Zakona o parničnom postupku.

Naime, pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku se u predmetu poslovni broj: P-108/2022 (a u kojeg je prvostupanjski sud navodno izvršio uvid) vodi postupak u kojem je od strane ranijeg tužitelja zatražena upravo predaja u posjed nekretnine i to poslovnog prostora br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², odnosno nekretnine upisane u ZK tijelo II, 2. Suvlasnički dio: 234/1188 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2), poslovni prostor br. 2 u prizemlju zgr. 79/1 površine 233,90 m², z.k. uložka 2988 k.o. Gruž, dakle postupak povodom zahtjeva identičnog prijedlogu kupca od dana 15. travnja 2024.g..

Prvostupanjski sud je, a kako to i sam nesporno navodi, dana 19. siječnja 2024.g. donio Rješenje poslovni broj St-397/2019-266, a kojim se potvrđuje ugovor o prodaji koji je 28. prosinca 2023. godine sklopljen između stečajne mase iza društva FLAMMA d.o.o. "u stečaju", Rijeka, Zagrebačka 18, OIB: 26963932302, kao prodavatelja, te DANILA KOVAČIĆA iz Komena, Tomačevica 11, Republika Slovenija, OIB: 87535321511, kao kupca, a sve sukladno rješenju istog suda posl. broj: St-397/2019-250 od 18. srpnja 2023. godine, kojim je potvrđena odluka skupštine vjerovnika da se imovina dužnika kao cjelina neposrednom pogodbom proda stečajnom vjerovniku Danilu Kovačiću za iznos od 691.219,98 eura **te se danom pravomoćnosti predmetnog rješenja prekidaju svi postupci u kojima sudjeluje stečajni dužnik te će predmetne postupke nastaviti kupac u svoje ime i za svoj račun.** Predmetno rješenje od dana 19. siječnja 2024.g. je objavljeno na e-oglasnoj ploči prvostupanjskog suda dana 23. siječnja 2024.g. te je postalo pravomoćno dana 09. veljače 2024.g. Žalitelj samo napominje kako je čl. 3. predmetnog Ugovora o prodaji imovine stečajne mase kao cjeline određeno kako se istim prodaje imovina koja čini stečajnu masu iza FLAMMA d.o.o. u stečaju kao cjelinu te je člankom 4. definirano kako predmetnu imovinu predstavlja i nenovčana tražbina prema tuženiku, radi predaje u posjed nekretnine u povodu koje **tražbine se vodi postupak pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku, posl. broj P-108/2022.**

Kupac je podneskom od dana 09. travnja 2024.g., a koji je u spis Trgovačkog suda u Dubrovniku poslovni brojem P-108/2022 dostavljen dana 10. travnja 2024.g. predložio

istome da temeljem poviše navedenih rješenja prvostupanjskog suda, istovremeno donese rješenje o prekidu postupka i nastavku postupka u kojemu će se utvrditi kako je pravni slijednik Stečajne mase iza FLAMMA d.o.o. u stečaju novi tužitelj DANILO KOVAČIĆ Komen, Tomačevica 11. Republika Slovenija, OIB: 87535321511.

S obzirom na navedeno, nesporna je identičnost zahtjeva kupca u ovom postupku, a u kojem je doneseno pobijano Rješenje te identičnost (tužbenog) zahtjeva kupca (kao tužitelja) u postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku vodi pod poslovnim brojem P-108/2022, slijedom čega žalitelj ističe kako je podnošenjem zahtjeva kupca od dana 15. travnja 2024.g. došlo do litispendencije (o kojoj je prvostupanjski sud imao sva potrebna saznanja, a s obzirom da je prilikom donošenja pobijanog Rješenja izvršio uvid u predmetni spis), slijedom čega je nesporno prilikom donošenja pobijanog Rješenja odlučeno o zahtjevu o kojem već teče parnica te samim time i počinjena bitna povreda odredba parničnog postupka izrijekom definirana čl. 354. st.1 točka. 9. Zakona o parničnom postupku.

DOKAZ: uvid u spis (putem e-komunikacije) Trgovačkog suda u Dubrovniku koji se vodi pod poslovnim brojem P-108/2022

- V) Naposljetku, donošenjem pobijanog Rješenja, prvostupanjski sud uopće nije vodio računa i o pravilnoj primjeni odredaba Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, kojima su uređena prava žalitelja kao poštenog posjednika.

Naime, u postupku koji se pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku vodi pod poslovnim brojem P-108/2022, žalitelj je u svojstvu tuženika istaknuo kako je u predmetnom poslovnom prostoru, (a predaja kojeg je naložena citiranim pobijanim Rješenjem) izveo sveobuhvatne građevinske, krovopokrivačke i obrtničke radove, a zatim i ostale dodatne i neophodne radove, kao primjerice uvođenje vodovodnih i kanalizacijskih instalacija, izmjene elektroinstalacija te konačno opremanja poslovnog prostora za redovnu poslovnu upotrebu, odnosno izvršio ulaganje u iznosu od najmanje 100.000,00 eura. Dakle, žalitelj je za vrijeme držanja predmetne nekretnine u (poštenom i zakonitom) posjedu izvršio značajna ulaganja u istu i to kako u smislu održavanja i očuvanja njezine vrijednosti tako i u smislu povećanja iste. **S obzirom na navedeno, isti je u predmetnom postupku istaknuo zahtjev (temeljem odredbe čl. 164. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima), za naknadom nužnih i korisnih troškova koje je imao u pogledu predmetne nekretnine, a žalitelj osnovom predmetnog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima svakako ima pravo zadržati predmetnu nekretninu u svom posjedu dok mu svi korisni i nužni troškovi ne budu naknađeni.**

S obzirom da u predmetnom postupku nije utvrđeno pravo tužitelja (ovdje kupca) za predajom u posjed predmetnih nekretnina (odnosno tužbeni zahtjev je odbijen), o predmetnom zahtjevu žalitelja se nije trebalo raspravljati. Međutim, postupanjem samog kupca kao predlagatelja osnovom njegovog prijedloga od dana 15. travnja 2024.g. te nezakonitim postupanjem prvostupanjskog suda prilikom donošenja pobijanog Rješenja, odnosno meritornim odlučivanjem o zahtjevu u povodu kojeg već teče parnica, prvostupanjski sud u cijelosti propušta na konkretnu pravnu poziciju na odgovarajući način primijeniti odredbe relevantnog Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Naime, niti jedna od odredbi Stečajnog i/ili Ovršnog zakona ne derogira poviše navedene odredbe Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, odnosno niti jednom odredbom se dosadašnjem posjedniku, ovdje žalitelju ne umanjuje i ne derogira pravo na zadržaj predmetne nekretnine do naknade nužnih i korisnih troškova, međutim prvostupanjski sud je predmetno uspio ostvariti upravo korištenjem poviše spomenutih "prečaca" te kombinacijom primjene procesnih instuta iz različitih vrsta postupaka, a posebice bitnom povredom praničnog postupku, odlučujući i zahtjevu o kojem već teče parnica.

- VI) Obzirom na sve naprijed navedeno, žalitelj izjavljuje žalbu i predlaže Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske da usvoji istu i preinači pobijano Rješenje na način da u cijelosti odbaci prijedlog kupca za predajom nekretnine u posjed, a podredno da usvoji žalbu te ukine pobijano Rješenje te predmet vrati na ponovno odlučivanje prvostupanjskom sudu.**

U Varaždinu, 08. svibnja 2024.g.

**Žalitelj,
po punomoćniku:**

ŽALITELJ POTRAŽUJE TROŠAK:

sastav žalbe (250 b).....	500,00 €
porez na dodanu vrijednost (25%).....	125,00 €
ukupno.....	625,00 €