



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: St-321/2018-53

REPUBLIKA HRVATSKA

R J E Š E N J E

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu Hugu Wedemeyeru, u stečajnom postupku nad imovinom brisanog društva Lumi d.o.o. za sportske djelatnosti, ugostiteljstvo i trgovinu, iz Zagreba, Dubrava 116, kojeg zastupa stečajna upraviteljica Anita Velić Fabijanić, iz Zagreba, Dubrava 116, izvan ročišta 13. rujna 2024.

r i j e š i o j e

Nalaže se Teniskom klubu "Varteks", OIB: 53205497993, iz Varaždina, Zagrebačka 91b, kao neposrednom posjedniku te Gradu Varaždinu, OIB: 13269011531, Trg kralja Tomislava 1, Varaždin, kao posrednom posjedniku, da bez odgode predaju u posjed vlasniku pokretnine trgovačkom društvu SPORT TEAM j.d.o.o., OIB: 53754477643, Ulica Franja Račkog 33a, Varaždin, pokretninu i to:

- montažno-demontažnu halu za dva tenis igrališta u kojoj su smješteni: dva tenis igrališta, sanitarni čvorovi, tuševi, svlačione, smješteni u Varaždinu, Zagrebačka bb, tlocrtne površine 35,80 x 32,90 m, aneks 5,00 x 32,90 m, visine do vijenca 4,00 m, a sljemena 9,18 m, krovište dvostrešno s padom istok - zapad, a koja se pokretnina nalazi na kčbr. 3928/4 u vlasništvu Grada Varaždina i na čkbr. 3928/5 u vlasništvu Republike Hrvatske, sve upisano u z. k. ul. 13673 i 13672 k. o. Varaždin.

Obrazloženje

1. U tijeku provođenja ovoga stečajnoga postupka nad imovinom brisanog društva Lumi d.o.o. za sportske djelatnosti, ugostiteljstvo i trgovinu, iz Zagreba, Dubrava 116, unovčena je pokretnina u vlasništvu navedenog brisanog društva i to montažno-demontažna hala pobliže opisana u izreci ovog rješenja, na način da je istu kupio kupac Sport Team j.d.o.o. iz Varaždina.

2. Sukladno odredbama Stečajnog i Ovršnog zakona stečajna upraviteljica Anita Velić Fabijanić s navedenim je kupcem 12. veljače 2024. sklopila u pisanom obliku Ugovor o prodaji predmetne pokretnine, te je između ostalog tim ugovorom prodavatelj ovlastio navedenog kupca da na temelju tog ugovora može, bez daljnjih

pitanja i odobrenja istu preuzeti u svoj posjed od vlasnika nekretnine-zemljišta na kojoj se ta pokretnina nalazi (odredba čl. 4. predmetnog Ugovora od 12. veljače 2024. – listovi 318-321 spisa).

3. Spomenuti kupac Sport Team j.d.o.o. iz Varaždina dostavio je u spis podnesak od 12. rujna 2024. u kojem je, u bitnome, naveo kako i dalje nije u mogućnosti preuzeti u posjed kupljenu pokretninu, predmetnu montažno-demontažnu halu jer je Grad Varaždin, na čijoj se nekretnini kčbr. 3928/4 ta pokretnina u većem dijelu nalazi, odbio istu predati njemu kao kupcu, a kako je to već ranije obavijestio sud, te je ujedno dostavio u spis i pisano očitovanje Županijskog državnog odvjetništva u Varaždinu od 23. srpnja 2023. vezano za predaju u posjed predmetne stvari, a to sve budući da je ta pokretnina smještena dijelom i na nekretnini kčbr. 3928/5 k. o. Varaždin koja se nekretnina nalazi u vlasništvu Republike Hrvatske. Sud je izvršio uvid u navedeno očitovanje Republike Hrvatske, Županijskog državnog odvjetništva u Varaždinu od 23. srpnja 2024. poslovni broj N-DO-6/2024-7 (listovi 331-332 spisa) u kojem je Republika Hrvatska, u bitnome, navela da ista nema u posjedu navedenu pokretninu montažno-demontažnu halu, da je nesporno da ista nije pripadak nekretnine u vlasništvu Republike Hrvatske upisane u z. k. ul. broj 13672, k.o. Varaždin, kat čestica broj 3928/5 iz razloga što se ta pokretnina može premjestiti s jednog mjesta na drugo, a da joj se pritom ne povrijedi bit (supstanca). Isto tako, navedeni je kupac u spis dostavio i dopis od 6. prosinca 2022., kojeg je sastavio punomoćnik Grada Varaždina, odvjetnica Željka Brlečić (listovi 262-263 spisa) u kojem je, između ostalog, navedeno da je Grad Varaždin upisan vlasnik nekretnine koja se nalazi na kčbr. 3928/4, upisanoj u z. k. ul. broj 13673, k.o. Varaždin, da se na toj čestici u naravi nalazi sportska dvorana površine 1236 m², da je u ovom stečajnom postupku prodavana određena montažno-demontažna hala za koju se navodilo da se nalazi na čestici 3921/1 i 3928/5, da se prema saznanju navedene punomoćnice na tim česticama ne nalazi montažno-demontažna hala, da je čestica 3921/1 u vlasništvu Grada Varaždina, a čestica 3921/5 u vlasništvu Republike Hrvatske, pa da se stoga smatra zahtjev kupca Sport Team j.d.o.o. iz Varaždina za predaju u posjed te pokretnine neosnovanim u cijelosti. Ujedno je u navedenom dopisu navedeno da je Grad Varaždin vlasnik i posredni posjednik sportske dvorane koja se nalazi na čestici 3928/4, k.o. Varaždin, dok je Teniski klub "Varteks" neposredni i nesamostalni posjednik, odnosno, ovlaštenik prava korištenja i upravljanja predmetnom nekretninom, i to, temeljem sklopljenog Ugovora od 17. ožujka 2021.

4. Uvidom u ovaj spis sud je utvrdio da je sukladno odluci skupštine vjerovnika sa izvještajnog ročišta održanog 28. listopada 2020. navedena stečajna upraviteljica pristupila unovčenju pokretne stvari na kojoj je postojalo razlučno pravo, i to, konkretno, spomenute montažno-demontažne hale, s time da je ista očitom pogreškom u pisanju u zahtjevu za upis u očevidnik pokretnina koje se prodaju u stečajnom postupku, kao i u oglasu u prodaji, naznačila da se predmetna montažno-demontažna hala nalazi na čestici označenoj kao kčbr. 3928/1 i kčbr.3928/5, k. o. Varaždin, a što nije bilo točno budući da je sud uvidom u izvod iz katastarskog plana od 8. prosinca 2022., kao i uvidom u izvratke iz zemljišne knjige Općinskog suda u Varaždinu, zemljišnoknjižnog odjela Varaždin, k. o. Varaždin, broj z. k. ul. 13673, 13672 i 12186 utvrdio da se na česticama označenim kao kčbr. 3928/1 nalaze teniski tereni koji su u cijelosti u vlasništvu Grada Varaždina, da se na čestici kčbr. 3928/5

nalazi dvorište koje je u cijelosti u vlasništvu Republike Hrvatske, a da se na čestici označenoj kao kčbr. 3928/4 u vlasništvu Grada Varaždina i na čestici označenoj kao 3928/5 u vlasništvu Republike Hrvatske u naravi nalazi predmetna montažno-demontažna hala koju je u tijeku provođenja ovog postupka kupio kupac Sport Team j.d.o.o. iz Varaždina. Radi navedenog sud je zaključkom poslovni broj St-321/2018-47 od 5. siječnja 2024. naložio stečajnoj upraviteljici da sa navedenim kupcem trgovačkim društvom Sport Team j.d.o.o. iz Varaždina u ime i za račun prodavatelja – navedene stečajne mase sklopi u pisanom obliku Ugovor o prodaji spomenute montažno-demontažne hale, a u kojem će ugovoru biti ispravno navedene oznake nekretnina i to kčbr. 3928/5 i 3928/4 k. o. Varaždin na kojima se ta pokretnina i nalazi, te u kojem će ugovoru prodavatelj ujedno ovlastiti kupca da od vlasnika nekretnine na kojima se nalazi spomenuta pokretnina može zatražiti preuzimanje te pokretnine u posjed.

5. Sukladno navedenom zaključku stečajna je upraviteljica Anita Velić Fabijanić u ime i za račun stečajne mase iza brisanog društva Lumi d.o.o., kao prodavatelj, s trgovačkim društvom Sport Team j.d.o.o., kao kupcem, 12. veljače 2024. sklopila pisani Ugovor o prodaji ranije opisane montažno-demontažne hale gdje je, između ostalog ispravila ranije pogrešno navedene oznake zemljišta te je ispravno i točno naznačila da se spomenuta pokretnina nalazi na kčbr. 3928/5 i 3928/4 k.o. Varaždin, a ne kako je netočno bilo navedeno u tekstu oglasa da se ista nalazi na kčbr. 3928/1 i 3928/5 k.o. Varaždin. Ujedno je tim ugovorom prodavatelj ovlastio kupca da na temelju tog ugovora kupac može, bez daljnjih pitanja i odobrenja, u svoj posjed preuzeti navedenu stvar od vlasnika nekretnine na kojoj se ista nalazi i to o svom vlastitom trošku.

6. Nadalje, uvidom u presliku dopisa Grada Varaždina od 30. kolovoza 2022. (listovi 298-299 spisa), a koji je dopis uz svoj podnesak od 23. ožujka 2023. (listovi 296-297 spisa) u spis dostavila stečajna upraviteljica proizlazi kako je Grad Varaždin stečajnoj upraviteljici dostavio pisanu ponudu za kupnju predmetne montažno-demontažne hale gdje je, između ostalog, istaknuto da se ta hala nalazi na zemljištu u vlasništvu Grada Varaždina, te da slijedom toga Grad Varaždin iskazuje interes za kupnju iste. Dakle, iz navedenog nedvojbeno proizlazi da za Grad Varaždin nije sporna činjenica da se predmetna pokretnina nalazi na zemljištu u njegovom vlasništvu, da Grad Varaždin nije vlasnik te pokretnine, te da upravo stoga iskazuje interes za njezinu kupnju. Stoga je predmetni navod Grada Varaždina da on nije vlasnik spomenute montažno-demontažne hale u izravnoj suprotnosti s nedokazanim navodom punomoćnice Grada Varaždina iz ranije navedenog dopisa od 6. prosinca 2022. (listovi 262 i 263 spisa) gdje je navedeno da je Grad Varaždin vlasnik, osim zemljišta i navedene dvorane – montažno-demontažne hale. Međutim, tijekom ovog stečajnog postupka ni u jednom trenutku nije bilo sporno da je navedena montažno-demontažna hala vlasništvo stečajne mase, a što i nedvojbeno i jasno proizlazi iz dokumentacije priložene ovome spisu, a koja je u točki 7. obrazloženja ovoga rješenja i pobrojana. Nadalje, iz podneska stečajne upraviteljice Anite Velić Fabijanić od 6. rujna 2022. (list 256 spisa) proizlazi da je sukladno oglasu o prodaji imovine stečajnoga dužnika, i to, montažno-demontažne hale sa dva tenis igrališta oglašenog na stranicama sudačke mreže u dodijeljenom roku zaprimila dvije ponude za kupnju te pokretnine i to od trgovačkog društva Sport Team j.d.o.o. iz Varaždina u iznosu od 326.375,00 kuna, zajedno sa porezom na dodanu vrijednost, te ponudu Grada Varaždina u iznosu od

313.750,00 kuna zajedno sa porezom na dodanu vrijednost te da je ona sukladno čl. 5. predmetnog oglasa za prodaju imovine stečajnoga dužnika prihvatila kao najpovoljniju ponudu ponuditelja koji je ponudio najveću cijenu, a to je, u konkretnom slučaju, ponuda trgovačkog društva Sport Team d.o.o. iz Varaždina. Radi navedenog sa navedenim je društvom, kao kupcem i sklopljen predmetni Ugovor o kupoprodaji od 12. veljače 2024., a kako to sve proizlazi iz podneska stečajne upraviteljice od 6. rujna 2022. (list 256 spisa), te predmetnog Ugovora o kupoprodaji (listovi 318-321 spisa).

7. Unatoč navedenoj nespornoj činjenici da Grad Varaždin nije bio, a niti je vlasnik navedene montažno-demontažne hale (navedena činjenica utvrđena je, kako je iznijeto, uvidom u spomenuti podnesak Grada Varaždina od 30. kolovoza 2022. - list 298 i 299 spisa kao i uvidom u dokumentaciju predanu uz podnesak punomoćnice kupca od 10. veljače 2023. koja se sastoji od izvoda iz katastarskog plana, posjedovnice u svezi kat. čestice 3928/4 upisane u z. k. ul. 13673 k. o. Varaždin i posjedovnice za kat. česticu 2928/1 upisane u z. k. ul. 12186 k.o. Varaždin, preslike povijesnih promjena na katastarskim česticama 3928/4 k. o. Varaždin Državne geodetske uprave od 30. siječnja 2023., preslike prijamnog lista za zemljišnu knjigu za čkbr. 3919/2, 3928/1 i 2928/3, preslike izjave o dozvoli izvršenja parcelacije zemljišta izdane od strane trgovačkog društva Varteks d.d. Varaždin od 22. listopada 2021. trgovačkom društvu Fletno d.o.o. iz Varaždina, izjave o dozvoli izvršenja parcelacije zemljišta izdane od strane Grada Varaždina od 18. listopada 2001. trgovačkom društvu Fletno d.o.o. iz Varaždina, preslika građevne dozvole Ureda državne uprave u Varaždinskoj županiji od 11. siječnja 2022. gdje se dozvoljava investitoru trgovačkom društvu Fletno d.o.o. iz Varaždina izgradnja športske građevina za natkrivanje dva tenis terena u Varaždinu, Zagrebačka bb na građevinskoj parceli koja se sastoji od čkbr. 3928/1 i 3928/5 k. o. Varaždin, zaključka navedenog Ureda državne uprave od 25. veljače 2022., glavnog projekta i lokacijske dozvole izdane od Ureda za prostorno uređenje Varaždinske županije od 20. travnja 2001. – listovi 257-290 spisa, kao i uvidom u ostalu dokumentaciju iz ovoga spisa te iz spisa koji se vodio kod ovoga suda u postupku likvidacije nad imovinom brisanog društva Lumi d.o.o. pod poslovnim brojem R1-8/2015., i to, posebno uvidom u izvješće likvidatora imovine brisanog društva mr. Jelene Stankus Tkalec od 27. veljače 2017., u pisanu procjenu vrijednosti montažne hale za dva teniska terena, aneksa i balona za zimsko korištenje teniskih terena izrađene 24. studenoga 2016. od strane trgovačkog društva Mobile ekspert d.o.o. iz Zagreba, u prijavu tražbine trgovačkog društva Heta Asset Resolution od 30. kolovoza 2016. u postupak likvidacije nad imovinom društva Lumi d.o.o. iz Varaždina s priložima, i to, Ugovorom o kreditu broj 131-16/2005. sa sporazumom o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva pokretnina i zasnivanjem založnog prava na nekretnini od 4. ožujka 2005., aneksa tom ugovoru potvrđenom od strane javnog bilježnika Jagode Vajdić Sevšek iz Varaždina pod poslovnim brojem OU-400/2005-3 te Ugovorom o ustupu tražbine od 16. travnja 2014. potvrđenim od strane javnog bilježnika Mladena Matoša iz Zagreba pod poslovnim brojem OV-4479/14. – listovi 53-70 spisa i 83-112 spisa, u završno izvješće likvidatora o provođenju likvidacije od 28. rujna 2017. – listovi 130-131 spisa, kao i uvidom u izvješće stečajnoga upravitelja Anite Velić Fabijanić o stanju stečajne mase od 12. listopada 2020. – listovi-143-146 spisa), te unatoč nespornoj činjenici da se jedan dio te pokretnine nalazi na nekretnini u vlasništvu Grada Varaždina označenoj kao čkbr. 3928/4, Grad Varaždin na traženje kupca i vlasnika te pokretnine, istomu nije želio predati tu stvar u posjed, a kako to

proizlazi iz spomenutog dopisa punomoćnice Grada Varaždina od 6. prosinca 2022. (list 262 i 263 spisa) kao i iz dopisa iste punomoćnice od 13. srpnja 2023. (list 304 spisa). Isto tako, niti neposredni posjednik predmetne pokretnine Teniski klub "Varteks" (u navedenom dopisu punomoćnice Grada Varaždina od 6. prosinca 2022., kako je iznijeto, navedeno je da je Teniski klub "Varteks" neposredni posjednik montažno-demontažne hale temeljem Ugovora od 17. ožujka 2021.) nije želio navedenu stvar predati u posjed kupcu Sport Team j.d.o.o., a što je sud utvrdio uvidom u presliku Zapisnika o primopredaji posjeda i ključeva montažno-demontažne hale na nekretnini kčbr. 3928/4, k.o. Varaždin od 30. studenoga 2022. predanog u spis od strane punomoćnice kupca uz podnesak od 27. studenoga 2023. (listovi 313-314 spisa), a iz kojeg zapisnika proizlazi da je osoba ovlaštena za zastupanje kupca Sport Team j.d.o.o. Lovro Juzbašić s punomoćnicom kupca, odvjetnicom Ivanom Tušek 30. studenoga 2022. došao na nekretninu označenu kao kčbr. 3928/4 k. o. Varaždin, a nakon što je navedeni kupac ranije pisanim pozivom pozvao trenutnog posjednika Teniski klub "Varteks" iz Varaždina na predaju posjeda i ključeva kupljene pokretnine, a kojom je prilikom od strane kupca zatraženo od direktora Teniskog kluba "Varteks" Saše Hiršizona predaju u posjed navedene stvari - montažno-demontažne hale i to predajom ključeva iste, ali je navedeni direktor odbio tu predaju, kao što je i odbio potpisati predmetni zapisnik. Također, navedeni teniski klub predmetnu pokretninu nije želio predati u posjed ni likvidatoru u likvidacijskom postupku koji je prethodio ovom stečajnom postupku i vodio se pod poslovni brojem R1-8/2015., a kako to proizlazi iz dopisa navedenoga kluba od 21. studenoga 2016. (list 78 spisa poslovnog broja R1-8/2015.).

8. Odredbom čl. 168. Ovršnog zakona ("Narodne novine", broj 112/12, 25/13., 93/14., 55/16., 73/17., 131/20., 114/22. i 6/24., dalje: OZ-a) propisano je da se odredbe ovoga Zakona o ovrsi na nekretninama primjenjuju na odgovarajući način i u postupku ovrhe na pokretninama, ako odredbama ove glave nije drukčije određeno. Nadalje, odredbom čl. 108. OZ-a propisano je da će u rješenju o dosudi nekretnine sud odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini. Također, odredbom čl. 114. st. 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., dalje: ZV-a) propisano je da se vlasništvo može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno, druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona, dok odredba čl. 115 st. 1. ZV-a propisuje da na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja na način određen zakonom. Nadalje, odredba čl. 116. st. 1. ZV-a propisuje da se vlasništvo pokretne stvari stječe predajom te stvari stjecatelju u samostalni posjed na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

9. Budući da je, kako je iznijeto, kupac Sport Team j.d.o.o. u tijeku ovoga stečajnoga postupka od dotadašnjeg vlasnika – imovine brisanog društva Lumi d.o.o. kupio navedenu pokretninu i u cijelosti mu isplatio kupoprodajnu cijenu, te budući da je stečajna upraviteljica s tim kupcem 12. veljače 2024. zaključila Ugovor o kupoprodaji kupljene montažno-demontažne hale te ga je ujedno i ovlastila da bez daljnjih pitanja

i odobrenja može preuzeti tu pokretninu u svoj posjed od vlasnika nekretnine na kojoj se ista nalazi (čl. 4. navedenog Ugovora), to je trgovačko društvo Sport Team j.d.o.o. time stekao vlasništvo predmetne montažno-demontažne hale.

10. Zbog svega iznijetog, a budući da posjednici predmetne pokretnine ne žele dobrovoljno predati posjed iste njenom vlasniku, to je valjalo temeljem odredbe čl. 161. st. 1. ZV-a, a u svezi s odredbom čl. 18. st. 1. Stečajnoga zakona ("Narodne novine", broj 71/15., 104/17., 36/22. i 27/24., dalje: SZ-a) i temeljem odredbe čl. 11. st. 3. i st. 4. SZ-a, odlučiti kao u izreci ovog rješenja jer navedene odredbe propisuju da vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari (čl. 161. st. 1. ZV-a), da sud odluke u predstečajnom i stečajnom postupku donosi u obliku rješenja i zaključaka (čl. 18. st. 1. SZ-a), da sud po službenoj dužnosti utvrđuje sve činjenice koje su važne za predstečajni i stečajni postupak, te da radi toga može izvoditi sve potrebne dokaze (čl. 11. st. 3. SZ-a) i da sud može odluke donositi i bez usmene rasprave (čl. 11. st. 4. SZ-a).

U Varaždinu 13. rujna 2024.

Sudac:
Hugo Wedemeyer

Uputa o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalba u roku od osam (8) dana od dostave rješenja, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu.

DNA:

Stečajna upraviteljica Anita Velić Fabijanić, iz Zagreba, Dubrava 116,

SPORT TEAM j.d.o.o., Ulica Franja Račkog 33a, Varaždin, kojeg zastupa punomoćnica Ivan Tušek, odvjetnica iz Varaždina, Franje Račkog 33A,

Teniski klub "Varteks", Varaždin, Zagrebačka 91b,

Grad Varaždin, Trg kralja Tomislava 1, Varaždin,

e-Oglasna ploča ovoga suda.

Broj zapisa: **9-3086c-5bb27**

Kontrolni broj: **0af14-99311-a9d04**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=HUGO WEDEMEYER, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, 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 Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.