



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

Poslovni broj: PŽ-2726/2025-5

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Davora Pustijanca, predsjednika vijeća, Željka Šimića, suca izvjestitelja, i Radovana Raduke, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja 1. KRISTIANA RUKAVINE, OIB: 10015162357, Poveljana, Put Vrulje 14, 2. MARKA RUMORE, OIB: 53730056473, Poveljana, Put Vrulje 10, oba zastupana po punomoćniku Duji Žagaru, odvjetniku u Rijeci, Fiorello La Guardia 14, protiv tuženika: 1. Stečajna masa iza LAVANDA KAMP d.o.o. u stečaju, OIB: 80299337157, Zagreb, Petrinjska ulica 59A, kojeg zastupa stečajni upravitelj Marko Marić, Zagreb, Petrinjska 59A, 2. ADRIA-PARADISE d.o.o., OIB: 56637535798, Rijeka, Krešimirova 16, 3. HANS-DIETER SCHANDLBAUER, OIB: 21660600553, Češka Republika, Chotilsko, Krenčina 127, tuženike pod 2. i 3. zastupa punomoćnik Darko Kubat, odvjetnik u Zajedničkom odvjetničkom uredu Kubat & Sindičić, Rijeka, A. Starčevića 11, 4. ŽELJKE KAJFEŽ, OIB: 29066773412, Veliko Polje, Prilaz zagrebačkoj cesti 5, koju zastupa punomoćnik Marko Došen, odvjetnik u Rijeci, Andrije Medulića 3, 5. MARIA BARIČEVIĆA, OIB: 59629056053, Mandre, Velebitska 57a, i 6. PREDRAGA RUKAVINE, OIB: 80800376248, Poveljana, Put Vrulje 14, radi utvrđenja ništetnosti ugovora i brisanja uknjižbe založnog prava, vrijednost predmeta spora 10.000,00 EUR, odlučujući o žalbi tužitelja protiv presude Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj P-26/2024-31 od 23. svibnja 2025., u sjednici vijeća održanoj 26. studenoga 2025.

p r e s u d i o j e

Odbija se žalba tužitelja KRISTIANA RUKAVINE, Poveljana, i MARKA RUMORE, Poveljana, i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj P-26/2024-31 od 23. svibnja 2025.

Obrazloženje

1. Presudom Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj P-26/2024-31 od 23. svibnja 2025. odbijen je kao neosnovan zahtjev tužitelja za utvrđenje ništetnosti Ugovora o poslovnoj suradnji koji je sklopljen 25. travnja 2018. (točka I. izreke); Aneks I. Ugovora o poslovnoj suradnji koji je sklopljen 1. lipnja 2018. (točka II. izreke); Aneksa II. Ugovora o poslovnoj suradnji koji je sklopljen 22. svibnja 2019. (točka III. izreke) i zahtjev za brisanje uknjižbe založnog prava na nekretninama

označenim kao zk. č. broj 2224/1, 2224/2, 2224/3, 2224/4, 2224/5, 2224/6 i 2224/7 u zk. ul. 2369 k.o. Površina površine 60360 m² (točka IV. izreke). Sud je donio i posebno rješenje kojim je odbacio kao nedopušten prijedlog tužitelja za određivanje privremene mjere radi osiguranja nenovčane tražbine.

2. U obrazloženju presude sud je u bitnome naveo da je nakon provedenog dokaznog postupka i ocjenom priloženih isprava utvrdio da su tužitelji priložili Ugovor o poslovnoj suradnji (u nastavku: Ugovor) i Aneксе I. i II. tog Ugovora. Tužitelji smatraju da je riječ o ugovoru o prijenosu poslovnih udjela u društvu LAVANDA KAMP d.o.o. i da je Ugovor ništetan jer nije sklopljen u zakonom propisanom obliku. Prema utvrđenju suda predmetni ugovor ima za cilj prijenos prava vlasništva na nekretninama, pa je riječ o kupoprodajnom ugovoru, a tek podredno mogao bi predstavljati predugovor o prijenosu poslovnih udjela pa bi u tom slučaju moglo doći do primjene odredaba Zakona o trgovačkim društvima. Sud je utvrdio da tužbeni zahtjev nije osnovan (napomena: pogreškom u pisanju navedeno je da je zahtjev „osnovan“, a tu pogrešku u pisanju sud može u svako doba ispraviti primjenom odredbe članka 342. Zakona o parničnom postupku) jer prije svega nije jasan cilj odnosno namjera tužitelja za prihvaćanje tužbenog zahtjeva ako predmetni ugovor nije realiziran i ne može ni biti realiziran zbog otvaranja stečajnoga postupka nad društvom LAVANDA KAMP d.o.o.

3. Protiv presude žalbu su pravovremeno podnijeli tužitelji zbog svih žalbenih razloga određenih odredbom članka 353. stavka 1. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07, 84/08, 96/08, 123/08, 57/11, 25/13, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP). U bitnome su naveli da je sud počinio bitnu povredu odredaba postupka iz članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a budući da presuda ne sadrži odlučne činjenice, odnosno o odlučnim činjenicama postoji proturječnost između onoga što se u razlozima presude navodi o sadržaju isprava i samih isprava koje se nalaze u spisu. Žalitelji smatraju da je presudu potrebno ukinuti već zbog činjenice što je sud naveo da nije jasna namjera tužitelja u ovoj pravnoj stvari, odnosno što tužitelji žele postići ovakvim tužbenim zahtjevom, polazeći od činjenice vođenja stečajnoga postupka nad društvom LAVANDA KAMP d.o.o. O svim odnosima i relacijama stranaka kao i njihovim tražbinama raspravljalo se u stečajnom postupku, gdje je to i bilo jedino moguće. Žalitelji su podnijeli tužbu kako bi se oslobodili svojih obveza na temelju predmetnog ugovora. Nadalje, sud je pogrešno zaključio da predmetni ugovor ima bitne elemente kupoprodajnog ugovora. Pogrešnu primjenu materijalnog prava žalitelji pronalaze u činjenici što se sud, prilikom odlučivanja o tužbenom zahtjevu, pozvao na odredbe Stečajnoga zakona. Predložili su da drugostupanjski sud uvaži žalbu, preinači pobijanu presudu i prihvati tužbeni zahtjev ili da presudu ukine i predmet vrati sudu prvog stupnja na ponovno suđenje.

4. Tuženici nisu podnijeli odgovor na žalbu.

5. Žalba tužitelja nije osnovana.

6. Drugostupanjski sud ispitao je pobijanu presudu na temelju odredbe članka 365. stavaka 1. i 2. ZPP-a u granicama dopuštenih žalbenih razloga pazeći po

službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz članka 354. stavka 2. točaka 2., 4., 8., 9., 13. i 14. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava, te je zaključio da je sud počinio bitnu povredu odredaba postupka iz odredbe članka 354. stavka 2. točke 11. ZPP-a, ali je presudu valjalo potvrditi na temelju odredbe članka 373.a ZPP-a.

7. Uvidom u Ugovor o poslovnoj suradnji (list 39. spisa) može se utvrditi da su isti sklopili Predrag Rukavina, Mario Baričević i LAVANDA KAMP d.o.o., kao prodavatelji, i ADRIA-PARADIESE d.o.o., kao kupac, te Željka Kajfeš, kao stručna suradnica, na kojemu su ovjereni potpisi stranaka pred Javnim bilježnikom Veliborom Panjkovićem u Rijeci 24. i 25. travnja 2018. pa valja zaključiti da je ugovor sklopljen 25. travnja 2018. jer nije označen dan sklapanja ugovora.

8. Tužitelji tvrde da je ugovor ništetan uz obrazloženje da je riječ o ugovoru o prijenosu poslovnih udjela u društvu s ograničenom odgovornošću. Zakon o trgovačkim društvima („Narodne novine“ broj: 111/93, 34/99, 121/99 – vjerodostojno tumačenje, 52/00 – Odluka Ustavnog suda Republike Hrvatske, 118/03, 107/07, 146/08, 137/09, 125/11, 152/11 – pročišćeni tekst, 111/12, 68/13, 110/15, 40/19, 34/22, 114/22, 18/23, 130/23 i 136/24; dalje: ZTD) odredio je da ugovor o prijenosu poslovnih udjela mora biti sklopljen u obliku javnobilježničkog akta ili privatne isprave koju potvrdi javni bilježnik (članak 412. stavak 3. ZTD-a). Budući da predmetni ugovor nije sklopljen u zakonom propisanom obliku riječ je o ništetnom ugovoru.

9. Prema shvaćanju ovoga suda predmetni ugovor nije ugovor o prijenosu poslovnih udjela u društvu LAVANDA KAMP d.o.o. Prije svega, ugovor o prijenosu poslovnih udjela sklapaju članovi društva i treće osobe (stjecatelji poslovnih udjela). U konkretnom ugovoru stranke su i društvo LAVANDA KAMP d.o.o. (koje je vlasnik nekretnina) te Željka Kajfeš, kao stručni suradnik. Međutim, te osobe nisu stranke ugovora o prijenosu poslovnih udjela. Nadalje, stranke su navele da je cilj sklapanja ugovora prodaja nekretnine označene kao zk. č. broj 2224 k.o. Poveljana, radi stjecanja prava vlasništva nekretnine od strane kupca ADRIA-PARADIESE d.o.o., a da prodavatelji imaju namjeru s kupcem sklopiti ugovor o prodaji poslovnih udjela u društvu LAVANDA KAMP d.o.o. Slijedom toga, prava namjera stranaka je kupoprodaja nekretnina u vlasništvu LAVANDA KAMP d.o.o. koja bi bila realizirana simuliranim ugovorom o prijenosu poslovnih udjela. Zbog navedenih razloga, predmetni ugovor nije ugovor o prijenosu poslovnih udjela pa za njegovu valjanost nije potreban poseban oblik.

10. Tužitelji tvrde da je sklopljen Aneks I. Ugovora. Uvidom u Aneks I. Ugovora može se utvrditi da je sklopljen 29. svibnja 2018. između Marka Rumore i Maria Baričevića, kao prodavatelja, i ADRIA-PARADIESE d.o.o. i Hans-Dietera Schandlbauera, kao kupaca, te Željke Kajfeš, kao stručne suradnice, na kojemu su ovjereni potpisi stranaka pred Javnim bilježnikom Amirom Padovan u Krku 29. svibnja 2018. i 1. lipnja 2018. Međutim, navedeni aneks ugovor ne može biti aneks Ugovora o poslovnoj suradnji koji je sklopljen 25. travnja 2018. zbog činjenice što ovaj Aneks ugovora nisu sklopile iste stranke kao i Ugovor o poslovnoj suradnji. U Aneksu I. Ugovora novi prodavatelj je Marko Rumora umjesto Predraga Rukavine, i uz ranijeg prodavatelja Maria Baričevića. Isto tako, kupcu ADRIA-PARADIESE d.o.o.

dodan je i novi kupac Hans-Dieter Schandlbauer. Prema tome, ovdje se radi o novom ugovoru, a ne Aneksu prethodnog Ugovora. Ovaj ugovor ima sve iste odredbe kao i ugovor od 25. travnja 2018.

11. I na kraju, stranke su sklopile Aneks II. Ugovora 22. svibnja 2019. Međutim, ovaj aneks su sklopile stranke koje su sklopile Aneks I. Ugovora od 29. svibnja 2018., a ne stranke Ugovora od 25. travnja 2018. Slijedom toga, to ne može biti Aneks II. Ugovora od 25. travnja 2018., već je to Aneks ugovora od 22. svibnja 2018. polazeći od činjenice da su u ovom Aneksu od 22. svibnja 2019. označene stranke koje su bile i stranke u Aneksu I. Ugovora od 29. svibnja 2018. Ovim aneksom samo je povećan iznos predujma koji plaćaju kupci, tako da pored već uplaćenog predujma od 180.000,00 EUR, obvezuju se platiti i dodatan iznos od 45.000,00 EUR, tako da ostaje da kupci plate razliku do pune cijene ili iznos od 1.575.000,00 EUR.

12. Stranke ugovora od 29. svibnja 2018. i Aneksa ugovora od 22. svibnja 2019. Marko Rumora i Mario Baričević, kao prenositelji poslovnih udjela, i Hans-Dieter Schandlbauer, kao stjecatelj poslovnih udjela, sklopili su Ugovor o prijenosu poslovnih udjela sastavljen po Javnoj bilježnici Amiri Padovan u Krku pod brojem OU-98/2018, ali je isti, s drugim ispravama deponiran kod javne bilježnice na rok od godinu dana, a što je utvrđeno Zapisnikom o preuzimanju isprava na čuvanje broj OU-100/2018-II od 22. svibnja 2019. (list 83. spisa).

13. Imajući u vidu sve navedeno očigledno je da su Ugovori od 25. travnja 2018. i Ugovor od 29. svibnja 2018. i Aneks tog Ugovora od 22. svibnja 2019. ugovori o poslovnoj suradnji, kojima su stranke ugovarale suradnju u vezi kupnje nekretnina u vlasništvu društva LAVANDA KAMP d.o.o. čiji su osnivači u različitim periodima bili Marko Rumora, Mario Baričević i Predrag Rukavina. Stranke su sklopile i Ugovor o prijenosu poslovnih udjela pod odgovnim uvjetom. Budući da je nad društvom LAVANDA KAMP d.o.o. otvoren i zaključen skraćeni stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Zadru poslovni broj St-620/2021-9 od 16. svibnja 2022. Postupak je nastavljen nad stečajnom masom društva pod brojem St-398/2022 rješenjem od 6. prosinca 2022. U naknadnom stečajnom postupku unovčena je nekretnina stečajnog dužnika LAVANDA KAMP d.o.o. radi koje su stranke i sklapale predmetne ugovore, ista je dosuđena kupcu ADRIATIC KAMPOVI d.o.o. rješenjem poslovni broj St-398/2022-101 od 10. srpnja 2024. (list 121. spisa) koji se i uknjižio kao vlasnik nekretnine. Slijedom toga, očigledno je da se namjere stranaka ne mogu realizirati, ali to nisu razlozi za utvrđenje da su predmetni ugovori ništetni. Ugovori se očigledno ne mogu realizirati pa je ispunjenje obveze prijenosa poslovnih udjela od strane tužitelja postalo nemoguće. Tko je odgovoran i koje su posljedice nemogućnosti ispunjenja obveza iz ugovora nije odlučno za ovaj postupak.

14. Žalitelji su istaknuli da su predmetni ugovori ništeti i zbog činjenice što je LAVANDA KAMP d.o.o. predmetnim ugovorima založio svoje nekretnine za obveze prodavatelja poslovnih udjela Marka Rumore i Maria Baričevića (članova društva) prema potencijalnom kupcu iz predmetnih ugovora ADRIA-PARADIESE d.o.o., koji je platio predujam Mariu Baričeviću u iznosu od 225.000,00 EUR na temelju predmetnih ugovora. Međutim, niti zbog tog razloga predmetni ugovori nisu ništetni jer založni

dužnik LAVANDA KAMP d.o.o. mogao je založiti svoje nekretnine za obveze članova društva ili trećih osoba založnim ugovorom u skladu s odredbom članka 307. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15 i 94/17; dalje: ZV). Založni dužnik ne mora biti i osobni dužnik. Međutim, je li takav ugovor pobojan prema odredbama Zakona o obveznim odnosima ili Stečajnoga zakona drugo je pitanje koje također nije odlučno za odlučivanje u ovom sporu.

15. Imajući u vidu navedeno, obrazloženje pobijane presude nije jasno niti je sud naveo odlučne činjenice niti odredbe materijalnog prava na temelju kojih se može zaključiti razlog odbijanja tužbenog zahtjeva za utvrđenje ništetnosti predmetnih ugovora. Međutim, na temelju isprava koje se nalaze u spisu ovaj sud utvrdio je odlučne činjenice i potvrdio pobijanu presudu u točkama I., II. i III. njene izreke na temelju odredbe članka 373.a stavaka 1. i 3. ZPP-a.

16. Zahtjev za brisanje uknjižbe založnog prava na predmetnim nekretninama valjalo je odbiti kao neosnovan iz razloga što ugovor o zasnivanju založnog prava nije ništetan, a sadržan je u ugovoru o poslovnoj suradnji stranaka. Nadalje, ugovor o poslovnoj suradnji također nije ništetan pa nema osnove za brisanje založnog prava s te osnove. I na kraju, založno pravo u korist hipotekarnog vjerovnika ADRIA-PARADIESE d.o.o. brisano je prije donošenja pobijane presude na temelju rješenja o dosudi nekretnine kupcu ADRIATIC KAMPOVI d.o.o. rješenjem poslovni broj St-398/2022-101 od 10. srpnja 2024.

Zagreb, 26. studenoga 2025.

Predsjednik vijeća
Davor Pustijanac

Broj zapisa: **9-3087f-d9d1a**

Kontrolni broj: **035e9-0580f-0910c**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan.

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://e-komunikacija.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti>



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.