

## Trgovački sud u Osijeku

Stečajna stvar.

Na broj: **St-1206/2018**

Dužnik: **KAPITEL IN d.o.o. u stečaju** iz Osijeka, Slavka Kolara 28, OIB: 15371251662

### Izvešće stečajne upraviteljice za skupštinu vjerovnika

**I/** Rješenjem naslovnog suda broj St-1206/2018-70 od 14. siječnja 2022. g. zakazana je skupština vjerovnika za dan 28. siječnja 2022. g. u 10,00 sati te se za potrebe iste dostavlja izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

**II/** Stečajni postupak na dužnikom otvoren je rješenjem naslovnog suda broj St-1206/2018 od 18. ožujka 2019. g. Ispitno i izvještajno ročište održani su 18. lipnja 2019. g. Rješenjem o utvrđenim i osporenim tražbinama od 18. lipnja 2019. g. utvrđene su slijedeće tražbine stečajnih vjerovnika:

RBR	Ime i prezime / tvrtka ili naziv	OIB	Iznos prijavljene tražbine	Iznos priznate tražbine	Iznos osporene tražbine	Namirenje razlučnog vjerovnika	Preostala tražbina nakon namirenja
1	Grad Osijek	30050049642	1.378,06 kn	1.378,06 kn			
2	Grad Osijek	30050049642	1.996,66 kn	1.996,66 kn			
3	Hep elektra d.o.o.	43965974818	163,83 kn	163,83 kn			
4	Hrvatske vode	28921383001	4.895,11 kn	4.895,11 kn			
5	Inkaso.hr d.o.o.	82925459345	7.294,21 kn	7.294,21 kn			
6	Odvjetnik Vedran Pajić	48066401121	154.365,63 kn	153.115,63 kn	1.250,00 kn		
7	Poslovno savjetovanje d.o.o. zastupan po Vedranu Pajiću, odvjetniku iz Osijeka	76816746441	56.213,78 kn	56.213,78 kn			
8	Presa d.o.o. zastupan po punomoćniku Dragi Aćimoviću, odvjetniku iz Osijeka	55318328039	104.872,62 kn	104.872,62 kn		87.084,35 kn	17.788,27 kn
9	Republika Hrvatska, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek, zastupan po Županijskom državnom odvjetništvu u Osijeku	18683136487	119.016,44 kn	119.016,44 kn			
<b>UKUPNO</b>			<b>450.196,34 kn</b>	<b>448.946,34 kn</b>	<b>1.250,00 kn</b>	<b>87.084,35 kn</b>	<b>17.788,27 kn</b>
<b>UKUPNO S NAMIRENJE RAZLUČNOG VJEROVNIKA</b>				<b>361.861,99 kn</b>			

U stečajnom postupku utvrđeno je postojanje razlučnog prava vjerovnik Presa d.o.o. temeljem rješenja Trgovačkog suda u Osijeku o određivanju prethodne mjere Povrv343/2015 od 18.03.2016.g. Temeljem navedenog rješenja prije otvaranja stečajnog postupka zaplijenjena su novčana sredstva u visini od 87.084,35 kn za koji iznos je razlučni vjerovnik namiren te je njegova tražbina kao stečajnog vjerovnika za isti iznos umanjena.

Stečajna masa dužnika po otvaranju stečajnog postupka sastojala se od sljedećeg:

RBR	Naziv	Iznos	Napomena
<i>Potraživanja</i>			
1	Graditeljska firma d.o.o.	900,00 kn	subjekt brisan 24.06.2016.
2	Dejan Mesarek	31.683,73 kn	
3	Ivana Kopic	22.511,40 kn	
4	Dalibor Milašinović, Dubravka Milašinović	420.000,00 kn	ovršni postupak u tijeku OSOS Ovr-3468/2015
5	Preplata poreza	542,15 kn	
<i>Nekretnine</i>			
6	Nekretnina zk. ul. 19345, k.o. 320668, Osijek, kčbr. 371/4, 1. suvlasnički dio: 2853/10000 etažno vlasništvo (E-1),	523.424,20 kn	
	<b>UKUPNO</b>	<b>999.061,48 kn</b>	

**Ad 2)** U odnosu na navedena potraživanja dužnika prema kupcima ono prema **Dejanu Mesareku** naplaćeno je u iznosu od 25.000,00 kn. Potraživanje dužnika temeljilo se na ugovoru o izgradnji i kupoprodaji nekretnine koji je dužnik kao prodavatelj sklopio s Dejanom Mesarekom kao kupcem dana 17. prosinca 2014. g. radi izgradnje i prodaje garaže G1 u površini od 16,86 m<sup>2</sup> na nekretnini upisanoj na kčbr. 93, k.o. Osijek. Istim ugovorom dužnik se obvezao izgraditi garažu po sustavu "ključ u ruke" i to izvedbu elektroinstalacija, ugradnju prozora na garaži, garažnih vrata, žbukanje i lišenje zidova, betoniranje poda garaže. Ugovorena kupoprodajna cijena je 6.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama prema srednjem tečaju HNB-a na dan plaćanja. Dejan Mesarek se kao kupac obvezao isplatiti kupoprodajnu cijenu na način da će 2.000,00 EUR isplatiti po sklapanju istog ugovora, 2.000,00 EUR do 15. svibnja 2015. g. i 2.000,00 EUR u roku od dvije godine od sklapanja ugovora tj. do 17. prosinca 2016. g. Radi osiguranja plaćanja kupac je dužniku izdao bjanko zadužnicu do 50.000,00 Kn. Dužnik je kao prodavatelj predao u posjed kupci garažu no nije izvršio obvezu ugradnje garažnih vrata, stoga je kupac isto izvršio o svom trošku za iznos od 8.400,00 Kn. S kupcem je stupljeno u kontakt te je sklopljena izvansudska nagodba temeljem koje se isti obvezuje isplatiti ukupan iznos 25.000,00 Kn i to 17.500,00 Kn do 5. lipnja 2019. g., iznos od 2.500,00 Kn do 1. srpnja 2019.g., iznos od 2.500,00 Kn do 6. kolovoza 2019.g. i iznos od 2.500,00 Kn do 1. rujna 2019. g., sve uplatom na žiroračun vjerovnika broj HR7224120091133007129 pri Slatinskoj banci d.d. Dužnikov dužnik je u cijelosti ispunio obvezu plaćanja dugovanog iznosa te mu je vraćena u posjed bjanko zadužnica.

**Ad 3)** U odnosu na potraživanje prema **Ivani Kopic**, isto se temelji na predugovoru o kupoprodaji nekretnine od 3. siječnja 2018. g. sklopljenog između dužnika kao prodavatelja i Ivane Kopic kao kupca radi kupoprodaje nekretnine koja se nalazi na kčbr. 93, k.o. Osijek, 3. suvlasnički dio 298/1000, stan S3, i suvlasnički dio 61/1000, garaža G2. Ugovorena kupoprodajna cijena nekretnina prema navedenom ugovoru je 76.000,00 EUR za stan i 6.000,00 EUR za garažu sve u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju HNB-a na dan na dan plaćanja. Ugovoreni način plaćanja je na način da kupac plati kaparu u iznosu od 8.200,00 EUR na dan sklapanja predugovora, 73.800,00 EUR najkasnije do 19. veljače 2018. g. i iznos od 3.000,00 EUR nakon što dužnik kao prodavatelj ispuni obvezu dovršetka fasaderskih radova na zapadnom dijelu (fasadi) stana, tj. zgrade i garaže. Dužnik je preuzeo obvezu izvršiti fasaderske radove u roku od 12 mjeseci od sklopljenog konačnog ugovora o kupoprodaji nekretnine. Dužnik se predugovorom također obvezao snositi nastale troškove ukoliko dođe do oštećenja zidova stambenog prostora zbog pojave vlage uslijed nedovršenih fasaderskih radova. Ugovor o kupoprodaji nekretnina dužnik je kao prodavatelj sklopio s Ivanom Kopic kao kupcem dana 16. veljače 2018. g. Dužnik do 16. veljače 2019. g. nije ispunio obvezu izvršenja fasaderskih radova. Uslijed neizvršenih fasaderskih radova na zgradi nastajala je štete u vidu izbijanja vlage. Prema navodima bivšeg zakonskog zastupnika fasaderski radovi nisu izvršeni iz razloga što je radi istoga bilo potrebno služiti se susjednom nekretninom u suvlasništvu

Ilije i Mirte Majer koji su onemogućavali pristup na njihovu nekretninu. S gđom. Mirtom Majer je stupljeno u kontakt te je ista omogućila pregled nekretnine dužnika s nekretnine u njezinom vlasništvu te će omogućiti izvođenje radova pod uvjetom da se ne oštećuje krov nekretnine u njezinu vlasništvu kao i da se izmjeni oluk koji joj stvara vlagu na nekretnini. Skupština vjerovnika je dana 18. lipnja 2019. g. donjela odluku o tome da se s Ivanom Kopic nastoji sklopiti izvansudska nagodba kojom će ista preuzeti svu odgovornost koju st. dužnik kao izvođač radova ima prema svim suvlasnicima stambene zgrade na adresi Petefijeva 132, Osijek kao i odgovornost za izvođenje i kvalitetu izvedenih radova na istoj zgradi. Nakon mnogobrojnih razgovora s gđom. Majer ista je u konačnici pristala da se pristupom na njezinu nekretninu izvrše fasaderski radovi na predmetnoj zgradi. Ivana Kopic je u nekoliko navrata mijenjala stav o tome da li pristaje platiti dugovani iznos pod uvjetom izvršenja fasaderskih radova na zgradi ili će pristupiti sklapanju nagodbe. U konačnici je s istom dana 13. studenog 2019. g. sklopljena izvansudska nagodba kojom se stečajni dužnik u cijelosti oslobađa obveze izrade zapadne fasade objekta na nekretnini upisanoj na kčbr. 132, zk.ul. 5418, k.o. Osijek, a Ivana Kopic se oslobađa obveze na ime isplate preostalog iznosa kupoprodajne cijene u visini od 3.000,00 EUR u kunskoj protuvrijednosti na dan plaćanja.

**Ad 4)** U odnosu na potraživanje stečajnog dužnika prema **Daliboru i Dubravki Milašinović** isto se sastoji od iznosa od 224.767,57 kn na ime glavnice, ovršnog troška u iznosu od 3.125,00 kn, sudske pristojbe u iznosu od 2.150,00 kn, i plaćenog predujma Finacijskoj agenciji u iznosu od 1.400,00 kn. Dug na dan 30. prosinca 2021. g. s kamatama iznosi 427.864,83 kn.

U ovršnom postupku protiv navedenih dužnika pred Općinskim sudom u Osijeku broj Ovr-3468/2015 trenutno je u tijeku ponovljeni postupak povodom drugog ukidbenog rješenja u kojemu nisu poduzete radnje. Stečajni dužnik je dana 29. prosinca 2021. g. predao Općinskom sudu u Osijeku požurnicu radi dostave drugostupanjskog ukidbenog rješenja i donošenja novog rješenja o dosudi kupcu Luki Ravliću, no do dana predaje ovog prijedloga nisu poduzete sudske radnje.

U navedenom ovršnom postupku postignuta je kupovna u iznosu od 376.000,00 kn.

Prije stečajnog dužnika kao ovrhovoditelja iz kupovnine će se namirivati razlučni vjerovnici Ministarstvo financija za pretpostavljeni iznos od 48.661,90 kn i Raiffeisenbank Austria d.d. za pretpostavljeni iznos od 27.562,02 kn. Po namirenju navedenih razlučnih vjerovnika preostat će iznos od 299.773,08 kn za namirenje stečajnog dužnika, no time neće u cijelosti biti podmireno njegovo potraživanje prema ovršenima.

S obzirom da u navedeni ovršni postupak nije pravomoćno okončan to je i dalje neizvjesno da li će se stečajni dužnik kao ovrhovoditelj u istome namiriti.

**Ad 6) Nekretnina** u vlasništvu dužnika upisana u zk. ul. 19345, k.o. 320668, Osijek, kčbr. 371/4, 1. suvlasnički dio: 2853/10000 etažno vlasništvo (E-1), predmetom je spora pred naslovnim sudom broj P-111/2021 protiv tužitelja Leutar d.o.o. u stečaju i umješača na strani tužitelja Đure Krajnovića. Predmet spora je zahtjev za prijenosom prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave za nekretninu upisanu u podulošku br 1, br. uložka 19345, kčbr. 371/4. Presudom Trgovačkog suda u Osijeku broj P-111/2021 od 29. srpnja 2021. g. odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja za prijenosom prava vlasništva i izdavanjem tabularne izjave, te je utvrđeno da je tužba povučena za iznos od 94.227,11 kn te je utvrđeno da svaka stranka podmiruje svoj trošak. Na navedenu presudu tužitelj i umješač uložili su žalbe koje su usvojene te je Visoki trgovački sud dana 29. studenog 2021. g. donio presudu broj Pž-4942/2021-2 kojom se preinačuje prvostupanjska odluka te se usvaja tužbeni zahtjev radi prijenosa prava vlasništva i izdavanja tabularne izjave tužitelju, te se tuženik obvezuje naknaditi tužitelju trošak žalbe u iznosu od 7.812,50 kn te umješaču na strani tužitelja trošak žalbe u

iznosu od 7.812,50 kn.

Donošenjem drugostupanjske odluke navedeni postupak je pravomoćno okončan.

Drugostupanjska presuda dostavljena je stečajnom dužniku 14. siječnja 2022. g.

Protiv drugostupanjske odluke bilo bi moguće podnošenje prijedloga za dopuštenost revizije iz čl. 382. i 385. Zakona o parničnom postupku.

Sporna pitanja u parničnom postupku bila su slijedeća:

1. da li je tužitelj ovlašten voditi parnični postupak protiv stečajnog dužnika za utuženu nenovčanu tražbinu koju nije prijavio u stečajnog postupku nad dužnikom?
2. da li je tužitelj ovlašten temeljem predugovora s dužnikom kao obveznopравnim правним poslom postaviti stvarnopravni zahtjev radi prijenosa prava vlasništva i podredno obveznopравni zahtjev za izdavanjem tabularne isprave ili je tužbeni zahtjev mogao glasiti samo na nalaганje dužniku obveze za sklapanjem glavnog – kupoprodajnog ugovora?
3. da li je tužitelj dokazao identitet nekretnine koju ističe u tužbenom zahtjevu i one navedene u predugovoru s dužnikom od 20. lipnja 2009. g.?
4. da li je predugovorom od 20. lipnja 2009. g. bilo obuhvaćeno i parkirališno mjesto koje se traži tužbenim zahtjevom?
5. da li je tužitelj isplatio punu ugovorenu cijenu stana?
6. da li je tužitelj koji nije ispunio svoju obvezu prema predugovoru ovlašten tražiti ispunjenje obveze dužnika - tuženika po istome?

U odnosu na pitanje pod:

**toč. I.** u ponovljenom postupku broj P-304/2020 prvostupanjskom sudu dostavljeno je rješenje Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Revt-188/2010 od 31. siječnja 2012. g., koje je doneseno u gotovo identičnoj pravnoj stvari u kojoj je tužitelj tužbom tražio prijenos prava vlasništva na nekretnini, a u kojemu se navodi:

*" Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj Pž-6570/07-3 od 17. veljače 2010. potvrđeno je rješenje Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-696/07-5 od 24. rujana 2007. kojim je (u toč. I. izreke) odbačena kao nedopuštena tužba tužitelja kojim traži nalaганje tuženiku C. b. d.d. u stečaju V. tužitelju F. ... d.o.o. predati u posjed i vlasništvo 30 m<sup>2</sup> stambeno-poslovnog prostora u zgradi u V., ..., upisane na kč.br. 1767/18 upisane u p.u. 4369 k.o. V. ili povrat kupoprodajne cijene za 30 m<sup>2</sup> u visini 240.000,00 kn sa zateznom kamatom od 28. listopada 1999. do isplate, kao i naknaditi tužitelju parnične troškove, sve u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe, te je, prema toč. II. izreke naloženo tužitelju naknaditi tuženiku parnične troškove u iznosu 3.355,00 kn.*

....

*Slijedom takvih utvrđenja pravilan je zaključak nižestupanjskih sudova da tužitelj više nema pravo na ovu sudsku zaštitu slijedom čega odbacuju tužbu kao nedopuštenu, a to iz razloga, jer je tužitelj nakon otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom svoje pravo mogao ostvariti u stečajnom postupku. Pitanje prijave potraživanja i utvrđivanje potraživanja protiv stečajnog dužnika regulirano je odredbama Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 44/96, 22/99, 29/00, 123/03, 82/06 – dalje SZ).*

*Tako prema odredbi čl. 96. SZ, stečajni vjerovnici mogu svoje tražbine prema stečajnom dužniku ostvariti samo u stečajnom postupku, a prema odredbi čl. 77. SZ i nenovčane tražbine ili one čiji je novčani iznos neodređen, ističu se u novčanoj vrijednosti na koju se mogu procijeniti u vrijeme otvaranja stečajnog postupka. Stoga nije upravu revident kada prigovara pravilnosti*

*nižestupanjskih rješenja kojim je odbačena tužba kao nedopuštena.*

*Ovo zato jer je potraživanje tužitelja prema tuženiku nesporno nastalo prije otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom, a stečajni vjerovnici prema odredbi čl. 96. u vezi čl. 77. SZ svoja potraživanja prema dužniku mogu ostvariti samo u stečajnom postupku.*

*Otvaranjem stečajnog postupka nad tuženikom stranke su stavljene već temeljem odredbi SZ, u položaj stečajnog vjerovnika i stečajnog dužnika, pa je tužitelj zaštitu svojih prava mogao ostvariti samo u okviru stečajnog postupka koji je pokrenut protiv tuženika, a kako to nije učinio, pravni put koji je izabrao za zaštitu svojih prava je nedopušten.*

*Prema tome, u konkretnom slučaju nema prijave tražbine u stečajnom postupku, pa tužitelj više ne može ostvariti svoje pravo po podnesenoj tužbi u ovom parničnom postupku. Naime, tužitelju ne pripada pravo da protiv tuženika kao stečajnog dužnika ostvaruje svoju tražbinu izvan postupka i na načina predviđenog SZ. Utoliko su sudovi pravilno postupili kada su tužbu tužitelja odbacili. Pri tome nije od utjecaja činjenica da se tužitelj mirnim putem obratio tuženiku dopisom od 26. ožujka 2002."*

Potraživanje tužitelja u ovoj pravnoj stvari odnosi se na nenovčano potraživanje u vidu prijenosa prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave na nekretnini upisanoj u zk.ul.19345 k.o. Osijek, kč.br .371/4, etažno vlasništvo E-1 suvlasnički dio 2853/10000. Tužitelj je bio u obvezi svoje nenovčano potraživanje (potraživanje radi prijenosa prava vlasništva i izdavanja tabularne isprave) prijaviti u stečajni postupak nad tuženikom sukladno čl. 144., 137. i 167. Stečajnog zakona te je isto vrlo jednostavno mogao izraziti u novčanom iznosu budući je predugovorom između parničkih stranaka od 20. lipnja 2009. g. utvrđena cijena nekretnine u iznosu od 70.733,00 EUR.

Budući je tužitelj propustio prijaviti svoje potraživanje u stečajnom postupku nad tuženikom te je njegova tražbina sukladno čl. 158. i 157. Stečajnog zakona prestala danom otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom 18. ožujka 2019. g. te nije ovlašten dalje voditi ovaj parnični postupak protiv tuženika te je njegova tužba nedopuštena.

Također se ukazuje na odredbu čl. 215. st. 2. Zakona o parničnom postupku (Narodne novine 117/03, 57/11, 70/19) koji se u ovoj pravnoj stvari primjenjuje temeljem odredbe čl. 508. st. 2. Zakona o parničnom postupku, sukladno kojoj postupak koji je prekinut radi nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad parničnom strankom a vodi se o tražbini koja se prijavljuje u stečajnom postupku sud će nastaviti po službenoj dužnosti i donijeti rješenje kojim se smatra da je tužitelj povukao tužbu ako tužitelj nije prijavio tražbinu u stečajnom postupku.

Visoki trgovački sud zauzeo je u rješenju broj Pž-589/2021-2 od 10. ožujka 2021. g., a koje se proteže i u presudu broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g., stav da tužitelj ima svojstvo izlučnog vjerovnika temeljem predugovora sklopljenim s dužnikom, koji je u suprotnosti s iznesenim stajalište Vrhovnog suda RH kao i odredbama Stečajnog zakona i Zakona o parničnom postupku.

**toč. 2.** Dužnik je tijekom parničnog postupka isticao da tužitelj na temelju obveznopravnog posla (predugovora) nije ovlašten postaviti stvarnopravni zahtjev (za prijenosom prava vlasništva). Tužitelj na temelju predugovora koji nije u cijelosti ispunjen može tražiti samo njegovo ispunjenje i to ako sam ispuni svoju obvezu iz njega, tj. tužitelj temeljem predugovora može tražiti tužbom samo da se tuženiku naloži sklapanje glavnog ugovora o kupoprodaji a ne prijenos prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave.

Tome u prilog je dostavljena odluka Vrhovnog suda Republike Hrvatske broj Revt-64/04 od 27. travnja 2006. g. u kojoj se navodi:



"... izlučni vjerovnik ima pravo na izdvajanje stvari koja ne pripada dužniku (izlučna prava), pod pretpostavkom da dokaže da je titular prava na temelju kojeg je ovlašten zahtijevati izdvajanje određenog predmeta iz stečajne mase. Suprotno stajalištu revidenta, iz činjeničnog stanja kako je utvrđeno u dosadašnjem postupku, tužitelj nije dokazao da je stekao pravo vlasništva na nekretnini koja je bila predmet predugovora. Naime, na temelju čl. 388. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Narodne novine 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00 i 114/00; dalje ZV) stjecanje prava vlasništva prosuđuje se prema pravilima koja su se primjenjivala u trenutku njegova stjecanja, zbog čega se o pitanju je li tužitelj stekao pravo vlasništva prosuđuje na temelju odredbi Zakona o osnovnim vlasničkopравnim odnosima (Narodne novine 53/91, 9/92 i 77/92; dalje ZOVO).

Odredbom čl. 20. st. 1. ZOVO bilo je propisano, da se pravo vlasništva stječe po samom zakonu (kada nastupe činjenice za koje zakon veže stjecanje tog prava), na temelju pravnog posla, nasljeđivanjem i odlukom državnog organa. Budući da se tužitelj poziva na pravni posao kao pravni temelj stjecanja prava vlasništva, o tome je li stekao pravo vlasništva prosuđuje se na osnovi čl. 33. ZOVO, prema kojem se pravo vlasništva na nekretnini stjecalo upisom u javnu knjigu, tj. uknjižbom vlasništva nekretnine u zemljišnu knjigu u korist stjecatelja ili na drugi ogovarajući način određen zakonom. **Tužitelj nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik sporne nekretnine niti je mogao ishoditi upis vlasništva u zemljišnoj knjizi, jer s tuženikom nije sklopio konačan ugovor o kupoprodaji** spornog poslovnog prostora u skladu s odredbama predugovora. U postupku tužitelj nije dokazao da bi po nekoj drugoj pravnoj osnovi postao izvanknjižni vlasnik navedenog poslovnog prostora, **zbog čega nema status izlučnog vjerovnika**, pa mu **ne pripada izlučni zahtjev** radi ishoda isprave na temelju koje bi mogao **zahtijevati upis prava vlasništva i predaju u posjed** spornog poslovnog prostora."

Isti pravni stav zauzima se i u odluci Vrhovnog suda Rev 607/2016-2 os 28. svibnja 2019. g. donesenoj u postupku u kojemu je odbijen tužbeni zahtjev za utvrđivanjem prava vlasništva temeljem predugovora sa slijedećim obrazloženjem:

"Nadalje, nižestupanjski sudovi su odbili i tužbeni zahtjev za utvrđenje stjecanja prava vlasništva tužitelja na temelju pravnog posla – Predugovora o prodaji nekretnina od 14. svibnja 1998. budući da se vlasništvo nekretnina na temelju pravnog posla stječe upisom stjecateljevog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, a nije sporno da tužitelj nije proveo takvu uknjižbu."

Sporna odluka VTSRH broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. u suprotnosti je s iznesenim odlukama VSRH.

**toč. 3.** Dužnik je tijekom prvostupanjskog postupka višekratno isticao da ne postoji identitet nekretnine koja je predmetom tužbenog zahtjeva i one navedene u predugovoru od 20. lipnja 2009. g. i to iz slijedećih razloga.

U predugovoru je nekretnina opisana kao: "Stan br. S1 u prizemlju koji se sastoji od predprostora sa 4,84 m2, kupaonice sa 3,60 m2, kuhinje sa 3,48 m2, dnevnog boravka + blag. 18,47 m2, spavaće sobe 9,28 m2, spavaće sobe 7,54 m2, vrta 30,85 m2 \* 0,2 = 6,20 m2, ukupne projektirane površine 54,41 m2".

U zemljišnim knjigama stan koji potražuje tužitelj opisan je na slijedeći način:

"Stan S1 koji se nalazi u prizemlju a sastoji se od: ulaza, kupaonice, kuhinje + blagovaonice, izbe, dnevnog boravka i spavaće sobe, ukupne korisne površine 48,91 m2, te sporednog dijela koji se sastoji od: kućnog vrta površine 31,00 m2 i parkirališnog mjesta P3 površine 11,04 m2."

Razlika između navedena dva opisa sastoji se u slijedećem:

1. u predugovoru površina stana bez vrta iznosi 48,21 m<sup>2</sup>, u zk površina stana iznosi 48,91 m<sup>2</sup>
2. u predugovoru u sastavu stana navodi se kuhinja + blagovaonica, a u zk dnevni boravak + blagovaonica
3. u predugovoru stan ima 2 spavaće sobe, dok u zk stan ima samo jednu spavaću sobu
4. u predugovoru površina vrta je 30,85 m<sup>2</sup>, u zk je površina vrta 31,00 m<sup>2</sup>
5. u predugovoru sporedni dio stana nije parkirališno mjesto, u zk je uz stan upisano i parkirališno mjesto P3.

Na činjenicu nepostojanja identiteta nekretnine ukazivao je i VTSRH u odluci broj Pž-6611/2019-2 od 7. rujna 2020. g. u kojoj se navodi:

*"Osnovano tuženik u žalbi navodi da nekretnina, kako je identificirana u pobijanoj presudi, ne odgovara opisu nekretnine iz Predugovora koji su stranke sklopile 20. lipnja 2009., zato što je u presudi dodano parkirališno mjesto P3 površine 11,04 m<sup>2</sup>. Tuženik je ovu činjenicu isticao i tijekom prvostupanjskog postupka, a prvostupanjski sud to nije raspravio niti je u obrazloženju presude za to dao razloge.*

*Prvostupanjski sud tijekom postupka nije utvrdio da li cijena stana u iznosu od 512.814,25 kn obuhvaća i parkirališno mjesto P3 od 11,04 m<sup>2</sup>. Tuženik je tvrdio da ne obuhvaća i zahtijevao je isplatu dodatne cijene u iznosu od 33.150,26 kn, ali prvostupanjski sud o tome nije dao obrazloženje."*

Suprotno tom shvaćanju isto vijeće VTSRH u odluci broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. navodi bez ulaženja u detaljnije obrazlaganje:

*"Iz isprava priloženih u spisu proizlazi da je tužitelj dokazao identitet nekretnine za koju traži prijenos prava vlasništva i da je tuženiku isplatio kupoprodajnu cijenu."*

Nejasno je iz kojih to isprava u spisu proizlazi da je tužitelj dokazao postojanje identiteta nekretnine osobito uzimajući u obzir da tužitelj u ponovljenom postupku P-111/2021 nije dostavio niti jedan novi dokaz u spis da bi se odluka VTSRH mogla na ovakav način drastično promijeniti u odnosu na onu ranije donesenu. Iz navedenog proizlazi da sporna odluka VTSRH unovi pravnu nesigurnost o tome na koji se način te kojim dokazima utvrđuje identitet nekretnine u slučaju da je ista predmetom spora.

**toč. 4.** Dužnik je tijekom ponovljenog prvostupanjskog postupka dostavio dokaze u prilog tome da parkirališno mjesto koje je upisano u zemljišnim knjigama kao dio utuženog stana nije bilo obuhvaćeno predugovorom od 20. lipnja 2009. g. Kao dokaz su dostavljeni svi predugovori i kupoprodajni ugovori sklopljeni s kupcima za stanove izgrađene na adresi utužene nekretnine – Kolodvorska 11 i 11a, Osijek iz kojih je razvidno da je u svakom slučaju kada je parkirališno mjesto bilo predmetom prodaje isto izričito i navedeno ugovorima, te da nije bilo prešutnog ugovaranja njihove prodaje.

Isto proizlazi iz iskaza bivšeg zz tuženika s ročišta od 26. listopada 2011. g. na kojemu izričito navodi:

*"Na upit pun. tužitelja stranci da pojasni iznos 512,814,25 kn koji potražuje protutužbenim zahtjevom, stranka odgovara da se ovaj iznos odnosi na stan koji je ugovoren po cijeni u čl. 5 predugovora o kupoprodaji stana odnosno kao mjerodavno 1300 EUR-a po m<sup>2</sup> + parkiralište koje iako prvobitno nije ugovoreno Leutar prodao Krajnović Đuri."*

Da parkirališno mjesto nije obuhvaćeno predugovorom razvidno je i iz činjenice da je čl. 5. istoga određena cijena stana od 1.300,00 EUR/m<sup>2</sup>, a površina stana je određena čl. 2. st. 2. od 54,41 m<sup>2</sup>. Množenjem iznosa od 1.300,00 x 54,41 dobiva se iznos od 70.733,00 EUR koliko je i ugovorena cijena iz čl. 5. t. 1. predugovora. Parkirališno mjesto ima površinu od 11,04 m<sup>2</sup> te njegova cijena nije minorna da bi se moglo podrazumijevati da bi ista bila uključena u ugovorenu cijenu iz

predugovora.

Sporna odluka VTSRH u odnosu na parkirališno mjesto zauzima stav: *"Stoga je prema stavu ovoga suda sukladno odredbi članka 67. stavka 3. ZV-a, parkiralište P3 sporedni dio stana S1."* Isti stav u suprotnosti je sa stavom iznesenim u odluci PŽ-6611/2019-2 u kojoj je isti sud naveo: *"Osnovano tuženik u žalbi navodi da nekretnina, kako je identificirana u pobijanoj presudi, ne odgovara opisu nekretnine iz Predugovora koji su stranke sklopile 20. lipnja 2009., zato što je u presudi dodano parkirališno mjesto P3 površine 11,04 m<sup>2</sup>."*

Dakle isti sud u istom sastavu u dvije odluke u istom parničnom postupku zauzima suprotne stavove te time stvara konfuziju među parničnim strankama na štetu dužnika.

**toč. 5.** Činjenicu neisplate ugovorene cijene stana dužnik je isticao tijekom prvostupanjskog postupka u više navrata, a isto je utvrdio i VTSRH u odluci broj PŽ-6611/2019-2 od 7. rujna 2020. g. u kojoj navodi:

*"Iz stanja u spisu proizlazi da je između stranaka bilo nesporno da je tužitelj izvršio radove u iznosu od 858.834,15 kn i da je tuženik nesporno podmirio svoje obveze u iznosu od 353.750,93 kn.*

*Prvostupanjski sud prilikom obračuna nije uzeo u obzir podmireni dio obveze, već je utvrdio da je tužitelj iznosom vrijednosti izvedenih radova (858.834,15 kn) u cijelosti isplatio vrijednost predmetnog stana (512.814,25 kn). Kada se od iznos od 858.834,15 kn oduzme nesporno plaćen iznos od 353.750,93 kn, proizlazi da je tužitelj na ime kupovnine isplatio iznos od 505.083,22 kn, a ne iznos od 512.814,25 kn.*

*Ako bi se obračun cijene vršio sukladno članku 6. Predugovora (50% vrijednosti izvršenih radova smatra se isplatom kupovnine za stan), proizlazi da je tužitelj na ime cijene platio iznos od 424.417,07 kn. Međutim, ni tuženik nije dokazao da je u tom slučaju na ime izvedenih radova platio tužitelju iznos od 75.666,14 kn."*

S obzirom da je isplata cijene stana ugovorena čl. 6. predugovora ista se ima obračunavati prema utvrđenoj volji ugovornih stranaka te istu nije moguće obračunati na drugačiji način. Temeljem te ugovorne odredbe tužitelj nije isplatio punu cijenu stana te mu je ostala neplaćena razlika od 83.397,17 kn. Isti iznos odnosi se samo na cijenu stana a ne i na cijenu parkirališnog mjesta čija bi cijena da je bilo predmetom prodaje iznosila  $11,04 \text{ m}^2 * 0,25 = 2,76 \text{ m}^2 * 1.300,00 \text{ EUR} = 3.588,00 \text{ EUR} * 7,26 = 26.048,88 \text{ Kn}$ .

Unatoč takvog činjeničnom i pravnom stanju spisa VTSRH u odluci PŽ-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. navodi da je cijena stana u cijelosti plaćena:

*"Stranke su učinile nespornim da je vrijednost predmeta stana 512.814,25 kn. Stalni sudski vještak za građevinarstvo u svom nalazu i mišljenju od 5. ožujka 2012., a koji je nalaz tuženik prihvatio u cijelosti, izračunao da ukupna vrijednost izvedenih radova od strane tužitelja na predmetnoj nekretnini iznosi 858.834,15 kn. Stranke su člankom 6. Predugovora i člankom 3. Ugovora o gradnji ugovorile da će tužitelj ukupnu cijenu stana platiti kompenzacijom kroz izvođenje radova na objektima tuženika u 50% iznosa od vrijednosti fakture tužitelja prema tuženiku. Tužitelj je na taj način isplatio na ime kupoprodajne cijene 429.417,07 kn. Međutim, tuženik je za izvedene radove platio tužitelju iznos od 353.750,93 kn, dok je preostali iznos (75.666,14 kn) ostao nepodmiren. Tuženik je protutužbenim zahtjevom zahtijevao od tužitelja isplatu iznosa od 127.173,45 kn, od kojih se iznos od 33.150,26 kn odnosio na isplatu cijene za predmetni stan. Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-304/2020-80 od 4. siječnja 2021. u pravomoćnoj točki II. njegove izreke utvrđeno je da je protutužba u predmetnoj pravnoj stvari povučena iz čega proizlazi da je tuženik odustao od naplate kupovnine u neisplaćenom iznosu. Slijedom navedenog, osnovano žalitelji navode u svojim žalbama da je tužitelj podmirio kupoprodajnu cijenu za predmetni stan."*

Dužnik ovakav stav VTSRH smatra neosnovanim budući činjenica prestanka potraživanja dužnika po osnovi neplaćene cijene ne znači ujedno i ispunjenje obveze plaćanja cijene tužitelja te izmjenu



predugovora od 20. lipnja 2009. g. u dijelu koji se odnosi na visinu cijene stana.

**toč. 6.** Temeljem gore iznesenog proizlazi da tužitelj nije ispunio svoju obvezu iz predugovora u cijelosti te sukladno čl. 360. Zakona o obveznim odnosima isti nema pravo zahtijevati ispunjenje obveze dužnika na sklapanje glavnog ugovora, a osobito ne na priznavanje prava vlasništva i izdavanje tabularne isprave. Sukladno čl. 361. Zakon o obveznim odnosima kada je ispunjenje u roku bitan sastojak ugovora, što je ovdje slučaj, pa jedna ugovorna strana istoga ne ispuni u roku ugovor se raskida po samom zakonu istekom roka. Dakle predugovor između tužitelja i tuženika raskinut je po zakonu istekom ugovorenog roka 1. travnja 2010. g. iz ugovora o međusobnim pravima i obvezama od 23. veljače 2010. g. Stoga tužitelj nije u mogućnosti tražiti ispunjenje ugovora od strane dužnika. Isti je imao mogućnost sukladno čl. 368. Zakona o obveznim odnosima tražiti povrat onoga što je dao tj. iznosa od 429.417,07 Kn. S obzirom da obveza datira iz 2010. g. to je pravo tužitelja na traženje povrata danoga u zastari sukladno čl. 228. Zakona o obveznim odnosima, a ista tražbina je i prestala otvaranjem stečajnog postupka nad tuženikom.

Iz svega navedenog proizlazi da je drugostupanjska odluka VTSRH broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. dijametralno je suprotna odluci VTSRH broj Pž-6611/2019-2 od 7. rujna 2020. g. kao i protivna navedenoj praksi Vrhovnog suda RH čime bi bio ostvaren razlog za podnošenjem prijedloga za dopuštenost revizije iz čl. 385. st. 1. i 385.a. st. 1. toč. 1. Zakona o parničnom postupku. Naime, donošenjem odluke VTSRH broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. unesena je pravna nesigurnost te je radi istoga potrebno putem izvanrednog pravnog lijeka osigurati jedinstvenu primjenu prava i ravnopravnost svih u njegovoj primjeni.

Sudska pristojba za podnošenje prijedloga za dopuštenost revizije iznosi 6.678,85 kn sukladno postavljenoj vrijednosti predmeta spora od 298.942,91 kn.

Dana 4. siječnja 2022. g. osnivač dužnika Marko Brekalo dostavio je prijedlog za preuzimanjem obveze plaćanja sudske pristojbe na prijedlog za dopuštenost revizije u iznosu od 6.678,85 kn bez obveze stečajnog dužnika za vraćanjem istog iznosa osnivaču.

Stanje računa stečajnog dužnika na dan 30. prosinca 2021. g. iznosi 13.996,80 kn.

Prihodi stečajnog dužnika tijekom stečajnog postupka bili su slijedeći:

Rbr	Opis	2019	2021	Iznos
1	Dejan Mesarek – uplata po izvansudskoj nagodbi	25.000,00 kn		25.000,00 kn
2	Fina - povrat predujma		700,00 kn	700,00 kn
<b>UKUPNO</b>		<b>25.000,00 kn</b>	<b>700,00 kn</b>	<b>25.700,00 kn</b>

Rashodi stečajnog dužnika tijekom stečajnog postupka bili su slijedeći:

Rbr	Opis	2019	2020	2021	Iznos
1	Naknada banke	181,55 kn	382,00 kn	245,80 kn	809,35 kn
2	Graver – izrada pečata	150,00 kn			150,00 kn
3	HP – poštarina	29,20 kn	13,50 kn		42,70 kn
4	Biljezi	60,00 kn	40,00 kn		100,00 kn
5	Javnobilježnička nagrada radi ovjere potpisa	47,50 kn			47,50 kn
6	Knjigovodstvene usluge	1.250,00 kn	6.250,00 kn		7.500,00 kn

7	Sudska pristojba na tužbu	550,00 kn			550,00 kn
8	Naknada HZMO za izdavanje potvrde o ovršeniku		20,00 kn		20,00 kn
9	Fina - predujam za provođenje EJD		1.400,00 kn		1.400,00 kn
10	Članarina HGK		816,64 kn	607,21 kn	1.423,85 kn
	<b>UKUPNO</b>	<b>2.268,25 kn</b>	<b>8.922,14 kn</b>	<b>853,01 kn</b>	<b>12.043,40 kn</b>

Izaci pod rbr. 2 do 5 plaćeni su gotovinski te nisu evidentirani u prometu po žiroračunu dužnika.

Nepodmireni troškovi stečajnog postupka i obveze stečajne mase u ovom trenutku su sljedeće:

Rbr	Opis	Iznos
1	Knjigovodstvene usluge za 2021. g.	7.500,00 kn
2	Gotovinski izdaci stečajne upraviteljice	340,20 kn
3	Nagrada stečajnoj upraviteljici prema trenutno unovčenoj stečajnoj masi (25.000,00 kn)	4.300,00 kn
4	Parnični trošak P-111/2021 TSOS	15.625,00 kn
5	Članarina HGK	42,00 kn
6	Parnični trošak P-247/2019 TSOS	2.500,00 kn
	<b>UKUPNO</b>	<b>30.307,20 kn</b>

Dana 31. prosinca 2021. g. odvjetnik Krešimir Rastija dostavio je zahtjev za se parnični trošak za tužitelja Leutar d.o.o. u stečaju u iznosu od 7.812,50 kn uplati na njegov žiroračun.

U stečajnom postupku nad Leutar d.o.o. u stečaju St-484/2013 pred Trgovačkim sudom u Splitu dana 23. prosinca 2021. g. predan je završni račun stečajnog upravitelja. U istome se između ostalog navodi da je namjera stečajnog upravitelja vlasništvo nad predmetnim stanom prenjeti na umješača Đuru Krajnovića po donesenoj presudi VTSRH broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. Za očekivati je da će u istom stečajnom postupku biti zakazano završno ročište te da će postupak biti zaključen. Budući je izvjesno da će doći do upisa prava vlasništva tužitelja ili umješača na nekretnini dužnika to bi bilo svrsishodno u skladu s čl. 93. Zakona o zemljišnim knjigama podnijeti i prijedlog za zabilježbom izvanrednog pravnog lijeka.

**III/** Stečajni dužnika ima aktivan i sudski postupak pred naslovnim sudom broj P-247/2019 protiv Đure Krajnovića radi iseljenja i plaćanja najamnine za gore navedenu nekretninu. Isti parnični postupak se od 20. prosinca 2019. g. nalazi u prekidu do pravomoćnog okončanja postupka istog suda P-111/2021 (ranije P-999/2011). U navedenom postupku naznačena vrijednost predmeta spora iznosi 20.000,00 kn. Tuženik je u istom predmetu poduzeo dvije parnične radnje i to davanje odgovora na tužbu i pristup ročištu 17. prosinca 2019. g. za što bi mu pripadao trošak prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika u iznosu od ukupno 2.500,00 kn. U navedenom parničnom postupku tuženik je dostavio sudu dana 3. siječnja 2022. g. prijedlog za nastavkom parničnog postupka te je povukao protutužbu podnesenu radi utvrđivanja prava vlasništva na navedenoj nekretnini. Dana 11. siječnja 2022. g. doneseno je rješenje o nastavku postupka broj P-2/2022-9.

Predmet tužbenog zahtjeva u ovoj pravnoj stvari su iseljenje, za koje dužnik temeljem presude VTSRH broj Pž-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g. u ovom trenutku više nema osnove, kao i plaćanje najma za uporabu nekretnine dužnika za razdoblje od 1. rujna 2016. g. nadalje u mjesečnom iznosu od 1.500,00 kn s pripadajućim zateznim kamatama. Dužnik bi i dalje imao pravo potraživati iznose po osnovi najma u utuženom razdoblju sve do provedbe upisa prava vlasništva

temeljem odluke VTSRH broj PŽ-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g u korist Leutar d.o.o. u stečaju ili Đure Krajnovića.

Prilog:

- podnesak Marka Brekala od 4. siječnja 2022. g.
- završni račun stečajnog upravitelja u stečajnom postupku St- VTSRH broj PŽ-4942/2021-2 od 29. studenog 2021. g.
- e-mail odvjetnika Krešimira Rastije od 31. prosinca 2021. g.
- podnesak tuženika u parničnom postupku Trgovačkog suda u Osijeku P-247/2019 od 3. siječnja 2022. g.

U Osijeku, 17. siječnja 2022. g.

Ivana Kalkan, stečajna upraviteljica