



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Berislavićeva 11, Zagreb

Poslovni broj: 25 Pž-39/2020-2

R E P U B L I K A H R V A T S K A

R J E Š E N J E

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Marine Veljak, predsjednika vijeća, Lidije Tomljenović, suca izvjestitelja, i Mirne Maržić, člana vijeća, u stečajnom predmetu nad društvom TOFRADO d.o.o. u stečaju, OIB 92907511183, Pleternica, Ante Starčevića 16, odlučujući o žalbi predlagatelja H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB 72513857988, Zagreb, Budmanijeva 1, podnesenoj protiv dijela rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu, poslovni broj St-248/2012-209 od 27. studenog 2019., u sjednici vijeća održanoj 8. siječnja 2020.

r i j e š i o j e

Ukida se pobijana točka I. izreke rješenja Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu, poslovni broj St-248/2012-209 od 27. studenog 2019. i predmet u tom dijelu vraća tom sudu na ponovan postupak.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, Stalne službe u Slavonskom Brodu, poslovni broj St-248/2012-209 od 27. studenog 2019., u pobijanoj točki I. odbijen je kao neosnovan zahtjev predlagatelja društva H.G. nekretnine u stečaju, za obustavom unovčenja nekretnine „upisane u zk. ul. 7524 k.o. 330353 Zaton, i to suvlasnički dio: 127/259 etažno vlasništvo (E-1)“. U točki II. (pogrešno napisano točka III.) izreke odlučeno je da će se privremeno zastati s unovčenjem te nekretnine u stečajnom postupku do pravomoćnosti tog rješenja.

U obrazloženju se navodi da je pravomoćnim rješenjem istog suda poslovni broj St-248/2012-197 od 5. rujna 2019. određeno da će se nekretnina stečajnog dužnika „upisana u zk. ul. 7524 k.o. 330353 Zaton i to: 1. suvlasnički dio: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. 127/259 dijelova s kojim se uspostavlja vlasništvo na: prizemni dio etažnog stana P 1, koji se sastoji od ulaznog trijema, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: soba i kupaonice, te terase, dio etažnog stana P1, na prvom katu, koji se sastoji od stubišta, dva hodnika, prostorija: tri sobe i dvije kupaonice, te dva balkona, označeno zelenom bojom sve ukupne površine 127,61 m², te pripadak stanu P1: vrt oznake V1, površine 129,42 m², obojan narančastom bojom s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo 127/259 dijela kč. br. 6182/4 – zgrada i dvor s 571 m² – zgrada sa 163 m² – dvor s 408 m², ukupno s 571 m², unovčavati u stečajnom postupku sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15 i 104/17; dalje: SZ) koji se na ovaj postupak primjenjuje na temelju odredbe čl. 441. st. 2. SZ-a.“

Predlagatelj je zatražio da se obustavi određena prodaja navedene nekretnine jer je stečajni dužnik 23. siječnja 2008., prije otvaranja stečajnog postupka, prodao predlagatelju svoj suvlasnički dio od 127/259 nekretnine k.č. br. 6182 iz z.k. ul 7524 k.o. 330353 – Zaton, za cijenu od 228.407,00 EUR u protuvrijednosti u kunama od čega je predlagatelj odmah 2008. godine isplatio veći dio kupoprodajne cijene tako da je preostalo za platiti još protuvrijednost od 62.527,66 EUR. Predlagatelj se nije uknjižio na navedenu nekretninu jer je bilo ugovoreno da će prodavatelj dati tabularnu isplatu nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti.

Predlagatelj, nad kojim je također otvoren stečajni postupak, je bezuspješno predložio nagodbu kojom bi se nekretnina prodala i kupovna razmjerno podijelila između kupca i prodavatelja razmjerno plaćenom iznosu kupoprodajne cijene a prijavljeni iznos u postupku nad dužnikom radi povrata plaćenog iznosa cijene mu je stečajni upravitelj osporio. I stečajni upravitelj prodavatelja podnio je prijavu u stečajnom postupku nad predlagateljem radi isplate razlike ugovorene cijene ali mu je tu tražbinu osporila stečajna upraviteljica predlagatelja. Stečajni upravitelj dužnika smatra da je obzirom na činjenicu da je i nad predlagateljem otvoren stečajni postupak očito da predlagatelj neće isplatiti punu kupoprodajnu cijenu.

U obrazloženju se navodi da je predlagateljev zahtjev za obustavom prodaje navedene nekretnine odbijen jer da predlagatelj (H.G. nekretnine d.o.o. u stečaju) nije dokazao da u stečajnom postupku nad dužnikom ima položaj izlučnog vjerovnika na nekretnini upisanoj u Z.K. ul. 7524 k.o. 330353 Zaton i da mu nastavno tome pripada pravo na izdvajanje predmeta iz stečajne mase. Kupoprodajni ugovor nikad nije raskinut ali prijenos vlasništva nije izvršen jer kupoprodajna cijena nije isplaćena u cijelosti. Osim toga radi se o nekretnini koja je opterećena založnim pravom u korist razlučnog vjerovnika Banke Celje d.d. sada ABANKA d.d. Ljubljana radi osiguranja novčanog iznosa kredita koji je dan upravo predlagatelju.

Protiv navedenog rješenja predlagatelj H.G. nekretnine d.o.o. u stečaju podnio je žalbu zbog bitne povrede postupka i zbog pogrešne primjene materijalnog prava. Ukazuje da je podnio zahtjev u kojem traži da se obustavi unovčenje predmetne nekretnine navodeći da su pravni prednik dužnika i žalitelj 23. siječnja 2008. sklopili Ugovor o kupoprodaji te nekretnine koji nikad nije raskinut i žalitelj je na ime kupoprodajne cijene isplatio 1.200.619,10 kn, ali se nije upisao u zemljišne knjige jer mu prodavatelj nije izdao tabularnu ispravu. Istovremeno sa žalbom podnio je i izlučni zahtjev za izdvajanje te nekretnine iz stečajne mase s prijedlogom da se zaključi dodatak ugovoru o prodaji i nekretnina unovči u stečajnim postupcima i kupovna podijeli u omjerima u skladu s dodatkom Ugovora.

Međutim, prvostupanjski sud je prijedlog za obustavom prodaje te nekretnine odbio navodeći da predlagatelju ne pripada pravo na izdvajanje iz stečajne mase. Smatra da je ta odluka pogrešna jer ugovor o kupoprodaji nikad nije raskinut. Predlaže da se pobijano rješenje ukine.

Žalba je osnovana.

Pobijano rješenje ispitano je na temelju odredbi čl. 381. i čl. 365. st. 2. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj: 53/91, 91/92, 112/99, 88/01, 117/03, 88/05, 2/07-Odluka USRH, 84/08, 96/08, 123/08-ispravak, 57/11, 148/11 (pročišćeni tekst), 25/13, 89/14 i 70/19; dalje: ZPP), u vezi s čl. 6. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 44/96, 161/98, 29/99, 129/00, 123/03, 197/03, 187/04, 82/06, 116/10, 125/12 i 133/12; dalje: SZ/12),

u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. ZPP-a i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

Stečajni postupak nad stečajnim dužnikom (Tofrado d.o.o.) pokrenut je 31. svibnja 2012.

Počinjene su bitne povrede odredaba parničnog postupka na koje ovaj sud pazi po službenoj dužnosti jer sporna nekretnina nije jasno određena u izreci. Naime jasno je predložena obustava prodaje suvlasničkog dijela od 127/259 nekretnine k.č. br. 6182/4 iz k.o. 330353 Zaton, ali ta čestica nije jasno određena u izreci jer nije naveden broj čestice.

U obrazloženju opet nije naveden broj čestice, a ni opis suvlasničkog dijela od 127/259 ne odgovara upisanom opisu nekretnine u zemljišnim knjigama.

Nije sporno da kupoprodajni ugovor kojim je stečajni dužnik prije otvaranja stečajnog postupka prodao predlagatelju spornu nekretninu nikada nije raskinut. Taj ugovor je sklopljen 23. siječnja 2008. za kupoprodajnu cijenu od 228.407,00 EUR u protuvrijednosti u kunama od čega je predlagatelj odmah 2008. godine isplatio veći dio kupoprodajne cijene tako da je preostalo za platiti još protuvrijednost od 62.527,66 EUR. Nije sporno ni da je ugovoreno davanje tabularne isprave tek nakon u cijelosti isplaćene kupoprodajne cijene.

Te odlučne činjenice na kojima je predlagatelj prvenstveno temeljio svoj zahtjev za obustavom prodaje spornog dijela čestice k.č. br. 6182/4 uopće nisu razmatrane.

Naime, jasno je da predlagatelj nije izlučni vjerovnik jer nije upisan u zemljišnim knjigama, a na temelju pravnog posla se vlasništvo stječe tek upisom u zemljišne knjige.

Međutim, stečajni dužnik je kupoprodajnim ugovorom koji je nesporno još na snazi obvezan nakon potpune uplate kupoprodajne cijene sporni suvlasnički dio od 127/259 čestice k.č. br. 6182/4 iz k.o. 330353 Zaton predati u posjed predlagatelju i izdati mu tabularnu ispravu.

Stoga ne može stečajni dužnik ponovno prodavati istu nekretninu koju je već prodao i primio veći dio (cca 7/10) kupoprodajne cijene.

Prema odredbi čl. 110. SZ-a ako dužnik i njegov suugovaratelj u vrijeme otvaranja stečajnog postupka nisu u potpunosti ispunili neki dvostranopravni ugovor stečajni upravitelj može tražiti ispunjenje od druge strane te ako želi može raskinuti ugovor u skladu s odredbom čl. 362. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj: 45/05, 41/08 i 78/15; dalje: ZOO).

Iz dostavljenog dijela spisa proizlazi da stečajni upravitelj nije sklopio ponuđenu i od Skupštine vjerovnika odobrenu izvansudsku nagodbu navodeći razlog da je zainteresirana osoba odustala od kupnje, nije pozvao predlagatelja na ispunjenje plaćanja preostalog dijela ugovorene cijene, a nije ni raskinuo ugovor.

Međutim, odlučna je činjenica da Ugovor o kupoprodaji te nekretnine nikad nije raskinut.

Naravno da u slučaju raskida ugovora žalitelju (H.G. nekretnine d.o.o. u stečaju) pripada kao stečajnom vjerovniku pravo na povrat uplaćenog iznosa.

Stečajni upravitelj nije ni pozvao žalitelja na ispunjenje plaćanja ugovorene cijene.

Prije pokretanja stečajnog postupka prednik stečajnog dužnika je pokrenuo ovršni postupak, koji nije dovršen, pred Općinskim sudom u Zadru pod poslovnim brojem Ovr-1350/13 protiv prednika žalitelja (nad kojim je kasnije također otvoren stečajni postupak) i u kojem je prednik žalitelja upućen na parnicu, te je nakon pokretanja te parnice ovrha prekinuta.

U parnici pred Trgovačkim sudom u Zadru poslovni broj P-128/16 radi proglašenja ovrhe nedopuštenom postupak je 17. rujna 2018. prekinut zbog otvaranja stečajnog postupka nad žaliteljem, pa je razliku preostalog dijela ugovorene cijene stečajni upravitelj stečajnog dužnika prijavio u stečajnom postupku nad žaliteljem (H.G. nekretnine d.o.o. u stečaju).

Stečajni upravitelj je u stečajnom postupku nad dužnikom osporio žalitelju pravo na povrat plaćenog iznosa.

Dakle, uz sve te činjenice, ne može stečajni dužnik spornu nekretninu unovčavati u stečajnom postupku dok je kupoprodajni ugovor još na snazi.

Stečajni dužnik (ako ne želi sklopiti nagodbu), može tražiti ili ispunjenje ugovora ili raskinuti ugovor uz pravo žalitelja na povrat plaćenog iznosa.

Navedene zakonske odredbe (čl. 110. SZ-a i čl. 362. ZOO-a) prvostupanjski sud uopće nije primjenjivao nego je odbio prijedlog za obustavu prodaje samo s razlogom da predlagatelju ne pripada izlučno pravo.

Stoga je osnovan i tuženikov žalbeni razlog pogrešne primjene materijalnog prava, te je na temelju odredbe čl. 380. t. 3. ZPP-a, u vezi s čl. 6. SZ-a, prihvaćena predlagateljeva žalba, ukinuta točka I. izreke pobijanoga rješenja i predmet vraćen na ponovan postupak.

U ponovnom postupku prvostupanjski sud će prilikom donošenja odluke prvenstveno uzeti u obzir činjenicu da kupoprodajni ugovor za sporni suvlasnički dio od 127/259 čestice k.č. br. 6182/4 iz k.o. 330353 Zaton nije raskinut te da je još na snazi, što znači da je sve do raskida kupoprodajnog ugovora stečajni upravitelj stečajnog dužnika obvezan predlagatelju nakon isplate preostalog iznosa ugovorene cijene predati spornu nekretninu u posjed i izdati tabularnu ispravu.

Zagreb, 8. siječnja 2020.

Predsjednik vijeća
Marina Veljak

Broj zapisa: **17892-cd8a3**

Kontrolni broj: **0775f-b447c-21267**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MARINA VELJAK, L=ZAGREB, O=VISOKI TRGOVAČKI SUD REPUBLIKE HRVATSKE, 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, **Visoki trgovački sud Republike Hrvatske** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.