



Republika Hrvatska  
Trgovački sud u Splitu  
Sukošćanska br. 6, Split

Poslovni broj: 8. R1-140/2019-8

## U IME REPUBLIKE HRVATSKE

### RJEŠENJE

Trgovački sud u Splitu, po sucu ovog suda Mariji Balić Jurišić, u pravnoj stvari predlagatelja osiguranja AQUA MAX d.o.o., OIB: 07124078021, sa sjedištem u Makarskoj, Sv. Florijana 3, koga zastupa punomoćnica Vera Vučković, OIB: 98038897734, odvjetnica u Splitu, protiv protivnika osiguranja Stečajna masa iza RADALJ d.o.o. u stečaju, OIB: 20282828476, sa sjedištem u Splitu, Ruđera Boškovića 7, radi osiguranja nenovčane tražbine, određivanjem privremene mjere, 26. svibnja 2020.

riješio je

Odbija se prijedlog za određivanje privremene mjere koji glasi:

"Određuje se

privremena mjera

1. Zabrana protivniku osiguranja Radalj d.o.o. u stečaju otuđenja i opterećenja nekretnine opisane kao k.č.1800/47, zk.ul.3381, KO Makarska-Makar, 1. suvlasnički dio 62/433, E1, s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano njeovo isključivo vlasništvo garaže u podrumu koja je u Elaboratu o etažiranju označena crvenom bojom i slovom G1 ukupne neto korisne površine 61,90 m<sup>2</sup>, u korist trećim osobama, sve dok mu ne preda stvar u izlučnom pravu u stečajnom postupku,
2. Nalaže se Zemljišno knjižnom odjelu Makarska Općinskog suda u Splitu upis zabilježne zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine opisane kao k.č.1800/47, zk.ul.3381, KO Makarska-Makar, 1. suvlasnički dio 62/433, E1, s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano njegovo isključivo vlasništvo garaže u podrumu koja je u Elaboratu o etažiranju označen crvenom bojom i slovom G1 ukupne neto korisne površine 61,90 m<sup>2</sup>,
3. Zabrana otuđenja i opterećenja iz ovog rješenja smatra se provedenom dostavom rješenja Zemljišno knjižnom odjelu u Makarskoj Općinskog suda u Splitu."

Obrazloženje

Pred ovim sudom zaprimljen je 24. prosinca 2019. prijedlog predlagatelja osiguranja, radi osiguranja nenovčane tražbine određivanjem privremene mjere.

U prijedlogu se navodi da je rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj St-66/2019, otvoren je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Radalj d.o.o. Stečajni upravitelj navedenog izlučnog

kument je elektronički potpisan:

MARIJA BALIĆ

URI 1

eme potpisivanja:

06-05-2020

C-HR

O-TRGOVA KI SUD U SPLITU

2.5.4.97-#130D4B523330383432323937393236

L-SPLIT

S-BALIĆ JURIŠIĆ



dužnika Radalj d.o.o., u stečaju, je u stečajnu masu uvrstio i nekretninu k.č. 1800/47, zk.ul.3381, KO Makarska-Makar, 1. suvlasnički dio 62/433, E1, s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano njegovo isključivo vlasništvo garaže u podrumu koja je u Elaboratu o etažiranju označen crvenom bojom i slovom G1 ukupne neto korisne površine 61,90 m<sup>2</sup>, a koja u stvarnosti i predstavlja garažu u podrumu.

Predlagatelj osiguranja nadalje navodi da je je stvarni vlasnik predmetne nekretnine, koju je stekao kupoprodajom 2009. i za koju mu je Radalj d.o.o. izdao račun te ga uveo u posjed nekretnine. Predlagatelj osiguranja da je u kvalificiranom i nesmetanom posjedu predmetne nekretnine neprekidno duže od 10 godina. Nekretnina se vodi kao materijalna imovina predlagatelja, dok je račun propisno evidentiran te je po istome plaćen porez, a u specifikaciji računa je određivo opisano o kojoj se nekretnini radi. Predmetna nekretnina je u vrijeme uvođenja u posjed bila u nedovršenom stanju, tako da je predlagatelj osiguranja sam završio uređenje nekretnine, ugradio garažna vrata te organizirao skladište za robu potrebnu za obavljanje njegove registrirane djelatnosti.

Za provođenje stečajnog postupka, predlagatelj osiguranja da je doznao sasvim slučajno i nakon što je nekretnina-garaža u njegovom vlasništvu i posjedu oglašena na e-dražbi kao dio stečajne mase stečajnog dužnika, te je odmah po saznanju predao izlučni zahtjev stečajnom upravitelju i Trgovačkom sudu sukladno članku 147. Stečajnog zakona, te je temeljem članka 169. SZ-a zatražio upis u javne knjige budući su pretpostavke za upis ostvarene prije nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka. Predao je podnesak kojim traži poništenje e-dražbe zbog razloga navedenih u ovom prijedlogu te zbog pogrešne identifikacije i procjene predmetne nekretnine.

Predlagatelj osiguranja predlaže određivanje privremene mjere zabrane otuđenja i opterećenja nekretnine opisane kao k.č.1800/47, zk.ul.3381, KO Makarska-Makar, 1. suvlasnički dio 62/433, E1, s kojim suvlasničkim dijelom je neraskidivo povezano njegovo isključivo vlasništvo garaže u podrumu koja je u Elaboratu o etažiranju označen crvenom bojom i slovom G1 ukupne neto korisne površine 61,90 m<sup>2</sup>, uz zabilježbu zabrane u zemljišnim knjigama, a koja nekretnina je dio stečajne mase stečajnog dužnika Radalj d.o.o. dok mu ne preda stvar u izlučnom pravu u stečajnom postupku.

U prijedlogu se navodi da će se predmetnom mjerom ostvari njezin cilj- da se spriječi dužnika da raspolaganjem predmetnom nekretninom u stečajnom postupku onemogući predlagatelja u ostvarenju svog prava, odnosno da onemogući da se predmetna nekretnina proda u stečajnom postupku, na e-dražbi, odnosno da se predmetnom nekretninom raspolaže u korist trećih osoba, te tako onemogući predlagatelja u svom nesmetanom uživanju prava vlasništva pa tako i pravu na uknjižbu svog prava u zemljišne knjige odnosno da protivnik osiguranja a ni treće osobe nakon upisa zabilježbe neće moći steći prava na predmetnoj nekretnini.

Predlagatelj osiguranja da je stvarni i izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine, i preko 10 godina je u kvalificiranom, nesmetanom i neprekinutom posjedu nekretnine koju je sam uređio, ugradio garažna vrata i drugo, te u kojoj obavlja svoju poslovnu djelatnost to jest koristi je kao skladište robe potrebne za obavljanje njegove registrirane djelatnosti, poslovni partneri su mu upoznati s tom lokacijom, dostupna je vozilima za prijevoz robe zbog oblika ulaza, nalazi se u blizini adrese stanovanja direktora predlagatelja i sjedišta društva, te je uopće za organizaciju



života i poslovanja ta nekretnina prikladna i kao takva privedena svrsi a to je i razlog zbog kojeg se predlagatelj odlučio na kupnju upravo te nekretnine- garaže.

Vezano za postojanje opasnosti navodi se da postoji opasnost da predlagatelj bude spriječen u ostvarivanju svojeg prava vlasništva budući je nekretnina dio stečajne mase stečajnog dužnika te nakon prodaje nekretnine u stečajnom postupku ne bi mogao uživati svoje pravo niti bi mogao ostvariti svoje pravo na uknjižbu prava vlasništva. Kako je protivnik osiguranja insolventan i u stečaju, za očekivati je da predlagatelj neće moći ostvariti ni svoje pravo na eventualnu štetu.

U svom očitovanju na prijedlog za određivanje privremene mjere, protivnik osiguranja je u svom podnesku od 22. siječnja 2020. naveo da je uz predmetni prijedlog dostavljen Ugovor o kupoprodaji od 1. prosinca 2009., navodno potpisan između zakonskog zastupnika predlagatelja osiguranja i bivšeg zakonskog zastupnika stečajnog dužnika Marka Radalja iz Makarske. Kako su bivši zakonski zastupnik stečajnog dužnika Marko Radalj, kao i Josip Batošić zakonski zastupnik knjigovodstvenog servisa Bepo iz Makarske, a koji je ranije vodio za predloženika poslovne knjige, unatoč pozivima stečajnog upravitelja za dostavu cjelokupne dokumentacije stečajnog dužnika, istom odbili predati, to stečajni upravitelj protivnika osiguranja osporava vjerodostojnost cjelokupne dostavljene dokumentacije.

Neovisno o prednje navedenom, stečajni upravitelj je povodom dostavljenog izlučnog zahtjeva zatražio i pravno mišljenje odvjetnika Jurice Tomića, koje je priložio uz podnesak. U očitovanju na prijedlog za određivanje privremene mjere se u bitnom navodi tekst koji je odvjetnik Jurica Tomić iskazao u svom mišljenju od 17. siječnja 2020. U očitovanju na prijedlog se navodi da je neto cijena u iznosu od 1.000,00 kn po m<sup>2</sup> od 10 do 15 puta niža od stvarnog iznosa po kojem se prodaju nekretnine na području grada Makarske. Nadalje, ističe se da predmetni Ugovor nije ovjeren po javnom bilježniku, zatim da kupoprodajna cijena nije plaćena na račun prodavatelja, da nije priložena tabularna izjava niti potvrda o isplati kupoprodajne cijene, da kupac nije uveden u posjed predmetne nekretnine te da ne postoje dokazi da je ikada zatražio uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine. Stoga protivnik osiguranja smatra da ne postoji tražbina predlagatelja osiguranja prema protivniku osiguranja radi čega predlaže prijedlog za izdavanje privremene mjere odbiti kao neosnovan.

U dokaznom postupku sud je izvršio pregled u spisu priložene isprave.

Prijedlog radi osiguranja određivanjem privremene mjere nije osnovan.

Pretpostavke za određivanje privremene mjere osiguranjem nenovčane tražbine propisane su odredbom članka 346. stavak 1. Ovršnog zakona («Narodne novine» broj 112/12, 25/13, 93/14, 55/16 i 73/17- dalje OZ) kojom odredbom je propisano da se radi osiguranja nenovčane tražbine može odrediti privremena mjera ako predlagatelj osiguranja učini vjerojatnim postojanje svoje tražbine, zatim:

1. ako učini vjerojatnim i opasnost da bi bez takve mjere protivnik osiguranja spriječio ili znatno otežao ostvarenje tražbine time što bi promijenio postojeće stanje stvari, ili
2. ako učini vjerojatnim da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti.

Uvidom u spis priložene isprave sud je utvrdio da su stranke, i to protivnik osiguranja kao prodavatelj s jedne strane i predlagatelj osiguranja kao kupac s druge strane, 1. prosinca 2009. sklopili Ugovor o kupoprodaji nekretnine. Predmet ugovora je nekretnina поближе označena kao suglasnički dio čest.zem. 1800/47 (stambena zgrada i dvorište), ZU 3381, K.O. Makarska-Makar, koja u naravi predstavlja garažu korisne površine 61,90 m<sup>2</sup>, položene na sjevernoj strani podruma zgrade, s pripadajućim pravom suvlasništva na zajedničkim dijelovima i uređajima zgrade i zemljišta te zgrade i pod zgradom (članak 2. Ugovora). Cijena je ugovorena u iznosu od 61.000,00 kn što uvećano za PDV od 14.030,00 kn sveukupno iznosi 75.030,00 kn (članak 3. Ugovora).

Što se tiče plaćanja kupoprodajne cijene, predlagatelj osiguranja je u spis dostavio dokaze iz kojih bi bilo razvidno da je izvršio uplatu na ime kupnje predmetne nekretnine u iznosu od 50.000,00 kn (list spisa 11). Dakle, tužitelj je, sukladno odredbi članka 4. predmetnog Ugovora uplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 50.000,00 kn, dok nema dokaza o plaćanju preostalog dijela kupoprodajne cijene u iznosu od 25.000,00 kn.

Naime, stranke su ugovornim odredbama navele da će prodavatelj (protivnik osiguranja) izdati kupcu (predlagatelju osiguranja) tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu i to u roku od sedam dana od kada kupac uplati dio kupoprodajne cijene u iznosu od 25.000,00 kn.

Predlagatelj osiguranja i ne spori da nije platio preostali iznos kupoprodajne cijene u visini od 25.000,00 kn, niti spori da mu protivnik osiguranja nije izdao tabularnu ispravu podobnu za uknjižbu.

Odredbom članka 119. stavak 1. Zakona 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 i 152/14) propisano je da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije određeno drukčije.

Iz navedene odredbe je razvidno da predlagatelj osiguranja ne može steći vlasništvo upisom u zemljišne knjige, upravo radi nepostojanja tabularne isprave. Da bi predlagatelj osiguranja stekao tabularnu ispravu bilo je potrebno da uplati ostatak kupoprodajne cijene, iz čega jasno proizlazi da nije uplaćena kupoprodajna cijena u cijelosti. Osim toga, predlagatelj osiguranja navodi da je stupio u posjed predmetne nekretnine, dok protivnik osiguranja tvrdi da je on u posjedu predmetne nekretnine.

Stoga predlagatelj osiguranja, do stupnja vjerojatnosti nije dokazao postojanje tražbine prema protivniku osiguranja. Budući da nisu ispunjeni uvjeti propisani odredbom članka 341. OZ-a, to je predmetni prijedlog valjalo odbiti i odlučiti kao u izreci ovog rješenja.

U Splitu 26. svibnja 2020.

Sudac

Marija Balić Jurišić

Pouka o pravnom lijeku:

Protiv ovog rješenja može se izjaviti žalbu u roku od 8 dana računajući od dana primitka. Žalba se podnosi Visokom trgovačkom sudu RH putem ovog suda u 3 primjerka.

Dna:

- predlagatelju osiguranja po punomoćniku
- protivniku osiguranja
- u spis