



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Rijeka, Zadarska 1 i 3

Poslovni broj: P-373/2024-17

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

Trgovački sud u Rijeci, po sutkinji Patriziji Muždeka Funčić, u pravnoj stvari tužitelja LŠ iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], zastupan po punomoćniku Saši Poldanu, odvjetniku u Zajedničkom odvjetničkom društvu ČŠ, ŠŠ, UŠ, KŠ, JŠ i LŠC u [adresa], protiv tuženika Stečajna masa iza I.B. NEKRETNINE d.o.o., Čavle, Soboli 10, OIB: 63729325670, zastupan po punomoćnici Ivani Smiljanić, odvjetnici u Rijeci, radi utvrđenja i izdvajanja iz stečajne mase, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene 30. listopada 2025., u prisutnosti tužitelja i zamjenice punomoćnika tužitelja te punomoćnice tuženika, 23. prosinca 2025.,

p r e s u d i o j e

I. Odbija se u cijelosti tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

„I. Utvrđuje se da je tužitelj LŠ, [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], vlasnik nekretnine k. č. br. [katastarska čestica], KUĆA I DVORIŠTE, površine 1299 m² k. o. [katastarska općina], upisane u zk uložak broj [broj ZK uložka] kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka i to:

- 11. Suvlasnički dio: 68/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

Stan br. 11 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaone, ormara, balkona, površine 52,35 m², sa pripadajućim spremištem 11, garažno mjesto 9, parkirno mjesto 13, površine 26,60 m², što sveukupno čini 78,95 m².

II. Izdvaja se iz stečajne mase tuženika Stečajna masa iza I.B. NEKRETNINE d.o.o., Čavle, Soboli 10, OIB: 63729325670, nekretnina k. č. br. [katastarska čestica], KUĆA I DVORIŠTE, površine 1299 m² k. o. [katastarska općina], upisane u zk uložak broj [broj ZK uložka] kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka i to:

- 11. Suvlasnički dio: 68/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11)

Stan br. 11 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaone, ormara, balkona, površine 52,35 m², sa pripadajućim spremištem

11, garažno mjesto 9, parkirno mjesto 13, površine 26,60 m², što sveukupno čini 78,95 m².

III. Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci u zk. ul. br. [broj ZK uložka] k. o. [katastarska općina], E-11 izvršiti upis brisanja zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom te upis brisanja zabilježbe prodaje nekretnine kako slijedi

Zaprimljeno 24.01.2018. g. pod brojem Z-3183/2023

ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL.BR. 15 ST-635/17-2 24.01.2018.

Zaprimljeno 31.08.2023. pod brojem Z-23454/2023

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI POSL. BR. ST-635/17 31.08.2023., zabilježuje se prodaja nekretnina u stečajnom postupku pod posl.br. St-635/2017.

IV. Nalaže se tuženiku da tužitelju naknadi ukupno prouzročeni parnični trošak u roku od 15 dana.“

II. Nalaže se tužitelju LŠ iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], da tuženiku Stečajnoj masi iza I.B. NEKRETNINE d.o.o., Čavle, Soboli 10, OIB: 63729325670, naknadi troškove parničnog postupka u iznosu od 650,00 EUR, u roku od 15 dana, dok se tuženik s preostalim zahtjevom za naknadnom parničnog troška odbija kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 26. lipnja 2024. podnio tužbu u kojoj navodi da je tuženik stečajna masa kao univerzalni sljednik iza društva I.B. Nekretnine d.o.o., temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci posl.br. St-635/17 od 24. siječnja 2018. Prednik tuženika da je upisan kao vlasnik nekretnine označene kao k. č. br. [katastarska čestica], kuća i dvorište, površine 1299 m² k. o. [katastarska općina], upisane u zk. ul. [broj ZK uložka] kod Općinskog suda u Rijeci, Zemljišnoknjižni odjel Rijeka i to 11. Suvlasnički dio: 68/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), Stan broj 11 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, sobe, kupaoone, ormara, balkona, površine 52,35 m² sa pripadajućim spremištem 11, garažno mjesto 9, parkirno mjesto 13, površine 26,60 m², što sveukupno čini 78,95 m². Na predmetnoj nekretnini da je upisana zabilježba pokretanja stečajnog postupka posl.br. St-635/17 (Z-3183/2018) te zabilježba prodaje nekretnina u stečajnom postupku (Z-23454/2023).

1.1. Tužitelj nadalje navodi da je pravomoćnom i ovršnom presudom Općinskog suda u Rijeci, posl.br. P-525/13 od 19. svibnja 2014. naloženo pravnom predniku tuženika da s tužiteljem sklopi ugovor o kupoprodaji za predmetnu nekretninu, u roku od 15 dana. Pozivajući se na odredbu čl. 7. ugovora o kupoprodaji, odnosno presudu Općinskog suda u Rijeci posl.br. P-525/2013 te na odredbu čl. 147. st. 1. Stečajnog zakona, tužitelj predlaže da sud usvoji tužbeni zahtjev radi utvrđenja prava vlasništva predmetne nekretnine, izdvajanja iste iz stečajne mase tuženika te izvršenja upisa brisanja zabilježbe otvaranja stečajnog

postupka nad tuženikom, kao i upisa brisanja zabilježbe prodaje zajedno sa naknadom parničnog troška.

2. Tuženik je u odgovoru na tužbu od 16. rujna 2024. osporio osnovanost tužbe i tužbenog zahtjeva u cijelosti, pozivajući se na odredbu čl. 3. ugovora o kupoprodaji kojom je ugovoreno da ugovorne strane suglasno utvrđuju da će kupac ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a platiti poslovnoj banci Erste & Steiermarkische d.d. po izdavanju brisovnog očitovanja za predmetnu nekretninu. Budući da tužitelj nije dokazao da je kupoprodajnu cijenu platio, odnosno ispunio ugovornu obvezu, navodi da u tom slučaju isti nije stekao vlasništvo na predmetnoj nekretnini. Nadovezujući se na navedeno, tuženik je naveo da tužitelj nije u položaju nositelja izlučnog prava, slijedom čega da ne može tražiti izlučenje nekretnine iz stečajne mase. Slijedom iznijetog, tuženik predlaže da sud odbije tužbeni zahtjev tužitelja kao neosnovan te da mu isti naknadi prouzročeni parnični trošak.

3. U dokaznom postupku sud je proveo dokaze uvidom u materijalnu dokumentaciju, uvid u spis ovoga suda posl.br. St-635/2017 i spis Općinskog suda u Rijeci posl.br. P-525/2013 te je proveo dokaz saslušanjem tužitelja LŠ.

4. Na temelju ocjene svakog dokaza posebno te svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sve sukladno odredbi čl. 8. 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., 89/14., 70/19., 80/22., 114/22. i 155/23; dalje: ZPP), sud je ocijenio tužbeni zahtjev tužitelja neosnovanim u cijelosti.

5. Predmet spora je zahtjev tužitelja na utvrđenje prava vlasništva predmetne nekretnine temeljem pravnog posla te izdvajanja iste iz stečajne mase tuženika uz brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka i zabilježbe prodaje iste.

6. Među strankama nije sporno da je kao vlasnik predmetne nekretnine uknjiženo društvo I.B. NEKRETNINE d.o.o. Rijeka, Minakov put 10, (stranica 12-14 spisa). Također, nije sporno da su tužitelj i prednik tuženika zaključili predugovor o kupoprodaji nekretnine i to stana br. 11 na drugom katu površine 52,35 m² sa pripadajućim spremištem 11, garažnim mjestom 9 i parkirnim mjestom 13, površine 52,35 m², što sveukupno čini 78,95 m² koji čini 68/1000 dijela etažnog vlasništva zgrade izgrađene na k. č. br. [katastarska čestica] u naravi kuća i dvorište površine 1299 m², upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci zk. ul. br. [broj ZK uloška], [broj poduloška], k. o. [katastarska općina], temeljem kojeg je tužitelj predniku tuženika isplatio dio kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 EUR u protuvrijednosti u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan isplate.

7. Nije sporno da je Općinski sud u Rijeci donio pravomoćnu presudu posl.br. P-525/2013 od 19. svibnja 20214. (stranica 15-20 spisa), kojom je naloženo društvu I.B. NEKRETNINE d.o.o. [adresa] da s tužiteljem zaključi ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, kao i činjenica da su odredbom čl. 3. navedenog ugovora, ugovorne strane suglasno utvrdile da će tužitelj kao kupac ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 20.000,00 EUR u protuvrijednosti u

kunama po srednjem tečaju isplatiti poslovnoj banci Erste & Steiermarkische d.d. po izdavanju brisovnog očitovanja za predmetnu nekretninu.

8. Sporna je odlučna činjenica je li tužitelj stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine temeljem pravnog posla te ovisno o tome sporna je činjenica ima li tužitelj svojstvo izlučnog vjerovnika temeljem kojeg bi imao pravo na izdvajanje predmetne nekretnine iz stečajne mase tuženika.

9. Iz iskaza tužitelja saslušanog na ročištu 30. listopada 2025. (stranica 56-57 spisa), proizlazi da je isti kao kupac dana 1. travnja 2010. sa društvom I.B. NEKRETNINE d.o.o., kao prodavateljem zaključio predugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, kao i da je odmah po potpisivanu istog na ime kupoprodajne cijene uplatio 50% iste, odnosno iznos od 20.000,00 EUR u kunsjoj protuvrijednosti te tada ujedno stupio u posjed predmetne nekretnine u kojoj i danas živi. Predugovor da je sadržavao klauzulu da će se glavni ugovor zaključiti do 31. prosinca 2010., kao i klauzulu kojom se prodavatelj obvezao ishoditi brisovno očitovanje banke u iznosu od 15.000.000,00 kn. Obzirom na činjenicu da nije došlo do zaključenja glavnog ugovora, tužitelj da je pred Općinskim sudom u Rijeci tužbenim zahtjevom zahtijevao zaključenje glavnog ugovora, slijedom čega je i donesena pravomoćna presuda 16. svibnja 2014., kojom su obuhvaćene odredbe čl. 3. i čl. 8. predugovora o kupoprodaji, odnosno kojim je ugovorena obveza prodavatelja na ishodovanje brisovnog očitovanja banke. Nadalje, proizlazilo bi da je nakon toga sam tužitelja kako osobno, tako i putem punomoćnika kontaktirao banku radi izdavanja brisovnog očitovanja, međutim ista da nije imala interesa za pojedinačno rješenje pojedinih nekretnina. U međuvremenu da je došlo i do otvaranja stečajnog postupka nad prodavateljem, a u kojem je također predočio ugovor o kupoprodaji, odnosno obavijestio stečajnu upraviteljicu o svom izlučnom pravu. Nadalje, iz iskaza tužitelja proizlazilo bi da je bio zatečen unovčenjem imovine jer da mu je stečajna upraviteljica tuženika sugerirala da će se naći neko rješenje. Međutim, proizlazilo bi da mu ista nikada nije uputila poziv za plaćanje razlike kupoprodajne cijene već da ju je on osobno u nekoliko navrata kontaktirao te nudio isplatu ostatka kupoprodajne cijene, na što ista da nije pristala iz razloga jer ne može osigurati brisovno očitovanje. U konačnici bi proizlazilo da tužitelj nije imao priliku isplatiti ostatak kupoprodajne cijene, a koju isplatu je svakako nudio te bi proizlazilo da prodavatelj nije ispunio svoju ugovornu obvezu i ishodovao brisovno očitovanje banke.

10. Iskaz tužitelja sud je prihvatio kao vjerodostojan, budući je isti životan te suglasan s dokumentacijom koja se nalazi u spisu. Ujedno, valja istaći da je ovaj sud uvažio životne okolnosti tužitelja u kojima se isti našao nakon zaključenja predugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine u kojoj i danas živi, a osobito činjenicu da je isti isplatio 50 % iznosa kupoprodajne cijene te da je bio spreman savjesno i potpuno izvršiti svoju ugovornu obvezu. Također, valja istaći da je evidentno da je tužitelj u nastalim okolnostima (uvjetovanje prijenosa prava vlasništva radnjom treće osobe, kao i otvaranje stečajnog postupka nad prednikom tuženika nakon zaključenja predugovora i ugovora o kupoprodaji) iz objektivnih razloga doveden u situaciju u kojoj, usprkos angažmanu, nije mogao ostvariti svrhu ugovora te isti realizirati. Konkretno, ishodovanje brisovnog očitovanja banke nije ovisilo o tužitelju, što ukazuje da nastala situacija nije rezultat pasivnosti ili nesavjesnog postupanja tužitelja već posljedica neispunjenja ugovorne obveze prodavatelja. Na nastalu situaciju od utjecaja je i činjenica otvaranja stečajnog

postupka nad prednikom tuženika, a što je dodatno utjecalo na ne/realizaciju predmetnog ugovora o kupoprodaji.

11. Naime, 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. i 152/14.; dalje: ZV), propisano je da se vlasništvo može steći na temelju pravnoga posla, odluke suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanjem i na temelju zakona. Stavkom 2. istog članka propisano je da je pravo vlasništva stečeno kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

12. Nadalje, prema odredbi čl. 120. st. 1. ZV-a vlasništvo na nekretninama na temelju pravnog posla (ugovora o kupoprodaji) stječe se upisom u zemljišnu knjigu te je u navedenoj situaciji pravni posao osnova (titulus) za stjecanje prava vlasništva, dok je način stjecanja prava vlasništva (modus) upis u zemljišne knjige, zbog čega deklaratorni zahtjev usmjeren na utvrđenje prava vlasništva nije osnovan, a o čemu je istovjetno pravno stajalište izrazio i Vrhovni sud Republike Hrvatske u više svojih odluka (Rev x-978/2017-2 od 2. srpnja 2019., Rev-2783/1999 od 23. travnja 2003., Rev-97/2009 od 23. listopada 2013., Rev-1225/2011-2 od 24. rujna 2013.).

13. Uvidom u spis ovoga suda posl. br. St-635/2017, proizlazi da je nad prednikom tuženika rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci od 24. siječnja 2018. otvoren stečajni postupak te da je tužitelj svojim podneskom od 28. lipnja 2024., kao i podneskom od 31. srpnja 2024. te 21. kolovoza 2024., kao izlučni vjerovnik obavijestio sud da je protiv stečajnog dužnika pokrenuo sudski postupak radi utvrđenja prava vlasništva i izlučenja iz stečajne mase u odnosu na predmetnu nekretninu, slijedom čega je predložio odgodu unovčenja predmetne nekretnine za koju je određena prodaja.

14. Odredbom čl. 360. ZOO-a propisano je da u dvostranoobveznim ugovorima, kad jedna strana ne ispuni svoju obvezu, druga strana može, ako nije što drugo određeno, zahtijevati ispunjenje obveze ili, pod pretpostavkama predviđenim u idućim člancima, raskinuti ugovor jednostavnom izjavom, ako raskid ugovora ne nastupa po samom zakonu, a u svakom slučaju ima pravo na naknadu štete.

15. Iz provedenog dokaznog postupka, proizlazilo bi da ugovor o kupoprodaji nije raskinut sukladno odredbi čl. 181. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15. i 104/17.). Međutim, prema ocjeni ovog suda, navedena okolnost nije od utjecaja jer iz konkretnog ugovora o kupoprodaji, a koji u konačnici nije realiziran, ne nastaju stvarnopravni učinci jer kao što je već navedeno, pravo vlasništva na temelju pravnog posla stječe se uknjižbom tog prava u zemljišnu knjigu, dok je pravni posao samo pravna osnova za stjecanje prava vlasništva.

16. Uvažavajući životne okolnosti, kao i sam angažman tužitelja, tijekom ugovornog odnosa te razloge zbog kojih ugovor o kupoprodaji nije realiziran, evidentno je da je tužitelj postupao savjesno. Međutim, sve navedeno nije od pravno relevantnog utjecaja, budući da je prilikom odlučivanja sud vezan tužbenim zahtjevom i pozitivnim propisima, a u dokaznom postupku je sud utvrdio da nisu ispunjene zakonom propisane pretpostavke za stjecanje prava vlasništva na

nekretnini temeljem pravnog posla. Međutim, valja istaći da se pravna zaštita tužitelja ne isključuje u potpunosti, ali se ista prema stavu suda, ne može ostvariti putem tužbenog zahtjeva tužitelja za utvrđenjem prava vlasništva na temelju pravnog posla i izdvajanja predmetne nekretnine iz stečajne mase.

17. U odnosu na tužbeni zahtjev kojim tužitelj traži da se predmetna nekretnina izdvoji iz stečajne mase, valja istaći da ugovor o kupoprodaji sam po sebi nije osnova za izdvajanje stvari iz stečajne mase jer je sklapanjem predmetnog ugovora tužitelj stekao obveznopravni zahtjev. Dakle, tužitelj koji tvrdi da je vlasnik nekretnine prije otvaranja stečajnog postupka, odnosno da nekretnina ne spada u stečajnu masu, mora da bi svoja prava mogao ostvarivati izvan stečajnog postupka (uspjeti sa svojim zahtjevom) dokazati da je prije otvaranja stečaja stekao pravo vlasništva, odnosno da je upisan kao vlasnik u zemljišne knjige (ugovor o kupoprodaji nije dovoljan), kao i da je platio kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu.

18. Iz navedenog slijedi da je ugovor o kupoprodaji samo pravni temelj za stjecanje prava vlasništva, ali tek upisom u zemljišne knjige stječe se pravo vlasništva. Budući da tužitelj nije upisan kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi, isti nema status izlučnog vjerovnika u stečajnom postupku iz razloga jer nije dokazao da predmetna nekretnina na temelju nekog njegovog stvarnog ili osobnog prava ne ulazi u stečajnu masu tuženika, sve sukladno odredbi čl. 147. st. 1. SZ-a.

19. Slijedom iznijetog, valjalo je tužbeni zahtjev tužitelja odbiti u cijelosti, kako je to odlučeno u toč. I. izreke ove presude.

20. Odluku o parničnom trošku sud je donio na temelju odredbe čl. 154. st. 1. i čl. 155. ZPP-a. Tuženik koji je u cijelosti uspio u sporu u kojem je zastupan po punomoćniku odvjetniku ima pravo na naknadu troškova sukladno Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj: 138/23.; dalje: Tarifa) i to prema vrijednosti predmeta spora i to za sastav odgovora na tužbu od 17. rujna 2024. u iznosu od 200,00 EUR (Tbr. 8. toč. 1.), za zastupanje na ročištu 27. veljače 2025. i 30. listopada 2025., svaki u iznosu od 200,00 EUR, (Tbr. 9. toč. 1. Tarife) te za sastav podneska od 24. veljače 2025. u iznosu od 50,00 (Tbr. 8. toč. 4.), što sveukupno iznosi 650,00 EUR. Nadalje, tuženiku nije priznat trošak za sastav podneska od 24. veljače 2025. u iznosu od 200,00 EUR, budući istim podneskom tuženik dostavlja rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl.br. PŽ-4104/2024. Također, tuženiku nije priznat trošak sudske pristojbe, sve sukladno odredbi čl. 3. st. 1. i 2. Zakona o sudskim pristojbama, („Narodne novine“ broj: 118/18. i 51/23.) te istome nisu dosuđene zatezne kamate na iznos dosuđenog troška parničnog postupka s obzirom da iste nije zatražio, slijedom čega je odlučeno kao u toč. II. izreke ove presude.

Rijeka, 23. prosinca 2025.

Sutkinja
Patrizia Muždeka Funčić

UPUTA O PRAVU NA IZJAVLJIVANJE PRAVNOG LIJEKA:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 dana od dana objave, a u slučaju da nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 15 dana od dana primitka presude. Žalba se podnosi ovom sudu, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske. U žalbi se ne mogu iznositi nove činjenice niti predlagati novi dokazi, osim ako se oni odnose na bitne povrede odredaba parničnog postupka zbog kojih se žalba može izjaviti (čl. 352. st. 1. ZPP-a).