



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

Poslovni broj P-442/2024-12

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 sucu Mariji Sušanji Tepša, u parničnom predmetu tužitelja RL iz [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], zastupanog po punomoćniku Saši Poldanu, odvjetniku iz Zajedničkog odvjetničkog ureda Saša Poldan, Goran Gatar, Valentina Vižintin, Marko Komorski, Ana Babić i Soča Fruk Morina iz Rijeke, protiv tuženika STEČAJNA MASA IZA PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Rijeka, Zagrebačka 16, OIB: 55984234779, radi utvrđenja i izdvajanja iz stečajne mase, nakon održane glavne i javne rasprave zaključene u prisutnosti tužitelja, zamjenice punomoćnika tužitelja i punomoćnika tuženika, objavljene 12. prosinca 2025.

p r e s u d i o j e

I. Odbija se tužbeni zahtjev tužitelja koji glasi:

" I Utvrđuje se da je tužitelj RL, [adresa], OIB: [osobni identifikacijski broj], vlasnik sljedeće 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:

• 10. Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10)

Stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, kupaone, tri sobe, dva balkona, površine 109,50 m², sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10 m², što sve ukupno čini 138,60 m²

II Izdvaja se iz stečajne mase tuženika STEČAJNA MASA IZA PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Rijeka, Zagrebačka 16, OIB: 55984234779, 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: • 10. Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) Stan br. 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog

boravka i kuhinje, hodnika, kupaone, tri sobe, dva balkona, površine 109,50 m², sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10 m², što sve ukupno čini 138,60 m²

III Nalaže se zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci u zk. ul. broj [broj ZK uložka] k. o. [katastarska općina], E-10 izvršiti upis brisanja zabilježbe prodaje nekretnine kako slijedi

- Zaprimljeno 25.10.2023. g. pod brojem Z-28496/2023

ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U RIJECI, POSL.BR.7 ST-299/2018-58 25.10.2023, Na temelju rješenja Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. 7 St- 299/2018-58 od 25.10.2023., i čl. 247 st. 2. stečajnog zakona zabilježuje se prodaja nekretnine u stečajnom postupku

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

II. Nalaže se tužitelju naknaditi tuženiku trošak postupka u iznosu od 750,00 EUR u roku od 15 dana, dok se u preostalom dijelu zahtjev tuženika za naknadu troška parničnog postupka odbija kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Tužitelj je 2. kolovoza 2024. podnio tužbu protiv tuženika radi utvrđenja da je vlasnik nekretnine kč. br. [katastarska čestica], upisane u zk. ul. [broj ZK uložka], k. o. [katastarska općina], KUĆA I DVORIŠTE, površine 1299 m² , i to 10. Suvlasnički dio: 129/1000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) - stan broj 10 na drugom katu koji se sastoji od dnevnog boravka i kuhinje, hodnika, kupaone, tri sobe, dva balkona, površine 109,50 m² , sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10 m², što sve ukupno čini 138,60 m² , te da se navedena nekretnina izdvaja iz stečajne mase iza Primus nekretnine d.o.o. u stečaju, kao i da se naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci da izvrši upis brisanja zabilježbe prodaje nekretnine. U tužbi navodi da je tuženik, temeljem rješenja Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St- 299/2018 od 14. svibnja 2018., stečajna masa kao univerzalni pravni sljednik iza društva Primus nekretnine d.o.o. u stečaju. Tuženik, odnosno njegov pravni prednik, da je upisan kao vlasnik predmetne nekretnine na kojoj je upisana zabilježba prodaje nekretnina u stečajnom postupku, provedena rješenjem poslovni broj Z-28496/2023. Navodi da je pravomoćnom i ovršnom presudom Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-524/2013 od 14. srpnja 2014. naloženo pravnom predniku tuženika da s tužiteljem sklopi ugovor o kupoprodaji za predmetnu nekretninu, u roku od 15 dana, jer će u protivnom ugovor zamijeniti presuda, slijedom čega da navedena presuda predstavlja ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine. Stoga, navodi da je vlasnik te nekretnine, iz kojeg razloga da ista ne spada u stečajnu masu.

2. U odgovoru na tužbu tuženik je u cijelosti osporio tužbu i tužbeni zahtjev tužitelja. Prvenstveno je istaknuo da tužitelj nema pravni interes za podnošenje predmetne tužbe jer je nekretnina prodana u stečajnom postupku koji se vodi kod Trgovačkog suda u Rijeci pod poslovnim brojem St-299/2018. Tužitelj da je protiv

rješenja o dosudi nekretnine u stečajnom postupku podnio žalbu, ali da isti nije ovlašten na podnošenje žalbe jer nije stranka u stečajnom postupku, a niti ponuditelj koji je sudjelovao na dražbi. Također, navodi da sve i da tužitelj uspije u ovome postupku, da nekretninu ne bi bilo moguće izlučiti iz stečajne mase, a eventualni novčani ekvivalent vrijednosti nekretnine ne bi mogao biti isplaćen tužitelju, budući da je nekretnina opterećena založnim pravom u korist Erste&Steiermarkische bank d.d. Nadalje, istaknuo je da tužitelj nikada nije tuženiku, odnosno njegovom pravnom predniku isplatio kupoprodajnu cijenu, pa da nije dužan izdati tabularnu ispravu (članak 9. ugovora o kupoprodaji), te da ne postoji osnova za izlučenje imovine iz stečajne mase. U konačnici je istaknuo i prigovor zastare jer da je presuda Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-524/2013 od 14. srpnja 2014. postala pravomoćna 2014., a da je predmetna tužba podnesena 2. kolovoza 2024., odnosno da je protekao opći zastarni rok od 5 godina iz odredbe članka 225. Zakona o obveznim odnosima. U konačnici je naveo i da ukoliko sud smatra da su neosnovani ranije istaknuti prigovori da daje izjavu u smislu članka 181. Stečajnog zakona koja se ima smatrati odustankom od predmetnog ugovora koji nije u cijelosti ispunjen.

3. U daljnjem tijeku postupka tužitelj je osporio navode tuženika. Naveo je da ima pravni interes za podnošenje tužbe neovisno o tome je li nekretnina prodana u stečajnom postupku ili nije. Navod tuženika o nemogućnosti isplate novčanog ekvivalenta vrijednosti nekretnine da se temelji na pretpostavci, ali da je predmet ovog postupka pravo tužitelja na izlučenje nekretnine iz stečajne mase. Osporio je i prigovor neispunjenja istaknut od strane tuženika, jer da je tuženik najprije trebao ispuniti svoju obvezu iz članka 4.3 Ugovora o kupoprodaji nekretnine, da bi tužitelj mogao ispuniti svoju i isplatiti ostatak kupoprodajne cijene, odnosno da je tuženik u zakašnjenju, slijedom čega da u konkretnom slučaju nije moguće primijeniti pravilo istodobnog ispunjenja jer se obveze iz presude, odnosno ugovora ne ispunjavaju istodobno. Također, naveo je i da je prigovor zastare istaknut od strane tuženika neosnovan, kao i da tuženik ne može odustati od ugovora o kupoprodaji jer to nije predviđeno, niti je u skladu s odredbom članka 181. Stečajnog zakona.

4. Tuženik je u daljnjem tijeku postupka naveo da je presuda Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-524/2013 od 14. srpnja 2014. usmjerena na sklapanje ugovora, a ne da ista zamjenjuje ugovor. Ustrajao je i na prigovoru zastare u općem zastarom roku jer da je ugovor o kupoprodaji potrebno solemnizirati, a što u konkretnom predmetu nije slučaj, pa da je rok zastare 5 godina.

5. Sud je u tijeku postupka izveo dokaz uvidom u dokumentaciju priležuću spisu, iskaz tužitelja RL, te spise ovoga suda poslovni broj St-299/2018 i poslovni broj P-784/2022, te spis Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-524/2013.

6. Predmet spora je zahtjev tužitelja da se utvrdi da je vlasnik nekretnine opisane u izreci ove presude i da se navedena nekretnina izluči iz stečajne mase tuženika, te naloži zemljišnoknjižnom odjelu Općinskom sudu u Rijeci upis brisanja zabilježbe prodaje predmetne nekretnine.

7. Na temelju savjesne i brižljive ocjene svakog dokaza zasebno i svih dokaza zajedno, kao i na temelju rezultata cjelokupnog postupka, sukladno članku 8. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine“ broj 53/91, 91/92, 112/99,

88/01, 117/03, 88/05, 2/07,84/08, 123/08, 57/11, 25/13, 89/14, 70/19, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje ZPP), sud je utvrdio da tužbeni zahtjev tužitelja nije osnovan.

8. Među strankama nije sporno da je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-101/2013 od 26. svibnja 2015. otvoren i zaključen stečajni postupak nad društvom Primus nekretnine za poslovanje nekretninama d.o.o., te da je rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci poslovni broj St-299/2018-3 od 14. svibnja 2018. određen nastavak stečajnog postupka nad Stečajnom masom iz Primus nekretnine d.o.o. za poslovanje nekretninama u stečaju, a rješenjem od 24. lipnja 2025. zaključen stečajni postupak nad navedenim dužnikom. Navedeno, osim što nije sporno, proizlazi i iz spisu priležećeg rješenja (list 5-8 i 53-55 spisa). Također, nije sporno ni da je rješenjem o dosudi poslovni broj St-299/2018-88 od 11. rujna 2024. predmeta nekretnina dosuđena kupcu B2 Kapital d.o.o. za poslovne usluge, kao i da je protiv navedenog rješenja ovdje tužitelj podnio žalbu, koja žalba je rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj PŽ-4048/2024-2 od 29. listopada 2024. odbačena kao nedopuštena. Sve navedeno, proizlazi i iz isprava priležećih spisu (list 39-44 spisa), kao i spisa ovoga suda poslovni broj St-299/2018, a u koji je sud izvršio uvid.

9. Nije sporno ni da je presudom Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-524/2013 od 14. srpnja 2014. (list 8-12 spisa) naloženo pravnom predniku tuženika Primus nekretnine d.o.o. da sa ovdje tužiteljem, u roku od 15 dana, sklopi ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine, sadržaja kako je to točno navedeno u izreci presude, odnosno da će u protivnom isti ugovor zamijeniti presuda, kao i da je navedena presuda postala pravomoćna 15. kolovoza 2014., a ovršna 1. rujna 2014. (list 13 spisa).

10. Isto tako, nije sporno ni da tužitelj nije u cijelosti isplatio kupoprodajnu cijenu iz presude, odnosno ugovora o kupoprodaji nekretnine, kao i da se isti, temeljem ugovora o kupoprodaji nije upisao u zemljišne knjige kao vlasnik nekretnine. Navedeno, osim što nije sporno, proizlazi i iz iskaza tužitelja (list 57-58 spisa).

11. S tim u vezi, valja navesti da je neosnovan navod tuženik da je presuda Općinskog suda u Rijeci poslovni broj P-524/2013 od 14. srpnja 2014. usmjerena na sklapanje ugovora, a ne da ista zamjenjuje ugovor, budući da iz izreke presude jasno proizlazi da, ukoliko tamo tuženik (pravni prednik tuženika) ne sklopi ugovor o kupoprodaji nekretnine sa tužiteljem u roku od 15 dana, da će taj ugovor zamijeniti presuda. Stoga, a budući da je paricijski rok iz navedene presude protekao 1. rujna 2014., kojeg dana je ista postala ovršna, navedeni ugovor o kupoprodaji nekretnine, sadržaja kao u izreci presude, sklopljen je (ukoliko tuženik po presudi nije postupio) najkasnije 1. rujna 2014.

12. Međutim, među strankama je sporno je li tužitelj vlasnik predmetne nekretnine, te ovisno o tome ima li tužitelj pravo na izdvajanje nekretnine iz stečajne mase, odnosno je li tužitelj valjanim pravnim poslom stekao pravo vlasništva sporne nekretnine temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnine.

13. Prvenstveno valja navesti da je neosnovan prigovor tuženika da tužitelj nema pravni interes za podnošenje tužbe za utvrđenje. Naime, prema stavu ovoga suda, ispunjene su pretpostavke iz odredbe članka 187. stavka 1. ZPP-a za

podnošenje deklaratorne tužbe, budući da je takvo pravo tužitelja određeno posebnim propisom. Odredbom članka 147. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje SZ) propisano je da osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik, već da će se njezino pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka. Stoga, iz navedene odredbe SZ-a, kao posebnog propisa, proizlazi da tužitelj, koji tvrdi da je izlučni vjerovnik ima pravo tužbom zahtijevati kako izdvajanje (izlučenje) predmeta iz stečajne mase stečajnog dužnika, tako i utvrđenje svog izlučnog prava jer je tom zakonskom odredbom propisano da će se njegovo pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima koja vrijede za ostvarenje tog prava izvan stečajnog postupka.

14. Neosnovan je i prigovor zastare istaknut od strane tuženika, budući da isti pogrešno navodi da bi se u konkretnom slučaju radilo o tužbenom zahtjevu kojim se od tuženika zahtjeva izdavanje tabularne isprave podobne da se na temelju nje izvrši upis prava vlasništva nekretnine tužitelja, odnosno kojim bi tužitelj zahtijevao ispunjenje ugovora, u kojem slučaju bi se radilo o obveznopravnom zahtjevu, te primjeni odredbi o zastari takvog zahtjeva. U konkretnom slučaju radi se o zahtjevu tužitelja za izdvajanjem nekretnine iz stečajne mase, a pretpostavka čega je utvrđenje da je tužitelj istu stekao na temelju ugovora o kupoprodaji.

15. Međutim, u konkretnom slučaju, na tužitelju je bio teret dokaza da je stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine, odnosno da je izlučni vjerovnik u odnosu na tuženika vezano za predmetnu nekretninu, a što tužitelj nije dokazao.

16. Odredbom članka 376. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima („Narodne novine“ broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22, 145/23 i 155/23; dalje ZOO) propisano je da se ugovorom o kupoprodaji prodavatelj obvezuje predati kupcu stvar u vlasništvo, a kupac se obvezuje platiti mu cijenu.

17. Iz citirane zakonske odredbe proizlazi da ugovor o kupoprodaji nije pravni temelj za izlučni zahtjev, jer se sklapanjem tog ugovora stječe obveznopravni zahtjev, a vlasništvo na nekretnini se stječe upisom stjecateljeva prava u zemljišnu knjigu.

18. Odredbom članka 114. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 37/00, 114/01, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 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, dok je stavkom 2. propisano da je na temelju stavka 1. ovoga članka stečeno pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom. Odredbom članka 115. stavkom 1. ZV-a propisano je da se na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom.

19. Odredbom članka 119. stavka 1. ZV-a propisano je da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjega vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije

određeno drukčije, a člankom 120. stavkom 1. ZV-a da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu, dok je stavkom 2. propisano da se radi uknjižbe vlasništva mora o pravnom poslu na čijem se temelju vlasništvo stječe sastaviti isprava čiji sadržaj i oblik mora odgovarati pravilima zemljišnoknjižnoga prava.

20. Sukladno citiranim zakonskim odredbama, u situaciji kada je pravni temelj stjecanja prava vlasništva na nekretnini ugovor o kupoprodaji, pravo vlasništva ne stječe se samim sklapanjem ugovora, već tek kad (i ako) se ispuni zakonom propisana pretpostavka načina stjecanja, odnosno upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi (modus). Stoga, tužitelj u konkretnom slučaju, kraj nesporne činjenice da nije upisao svoje pravo vlasništva predmetne nekretnine u zemljišne knjige, nije stekao stvarno pravo, temeljem kojeg sporna nekretnina ne bi ulazila u stečajnu masu tuženika, odnosno tužitelj nema status izlučnog vjerovnika, sukladno odredbi članka 147. SZ-a.

21. Pri tome, za naglasiti je da je sud u konkretnom slučaju odlučivao samo o tome ima li tuženik izlučno pravo, pravo vlasništva nekretnine, ali ne i je li predmetni ugovor raskinut, eventualnoj krivnji za neispunjenje ugovora, ima li tužitelj pravo naknadu za izlučno pravo, od koga i u kojem iznosu, kao i eventualnom pravo na naknadu štete tužitelju. Stoga, ovaj sud prilikom donošenja odluke nije posebno cijenio navode stranaka o postojanju razlučnog prava banke na navedenoj nekretnini, kao ni navode stranaka o krivnji za neispunjenje ugovora.

22. Slijedom navedenog odlučeno je kao u točki I. izreke ove presude.

23. O troškovima parničnog postupka odlučeno je primjenom odredbe članka 154. stavka 5. i članka 155. ZPP-a.

24. Tuženik ima pravo na naknadu troškova postupka, i to za sastav odgovora na tužbu iznos od 200,00 EUR, sukladno Tbr. 8. točki 1. Tarife o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika („Narodne novine“ broj 138/23; dalje Tarifa), te zastupanja na ročištu 18. lipnja 2025. i 28. listopada 2025. u iznosu od 200,00 EUR za svako ročište, sukladno Tbr. 9. točki 1. Tarife, sve sa pripadajućim PDV-om u iznosu od 150,00 EUR. Stoga tuženiku pripada trošak parničnog postupka u sveukupnom iznosu od 750,00 EUR.

25. Tuženiku nije priznat zatraženi trošak sudske pristojbe u iznosu od 200,00 EUR, budući da isti tijekom postupka nije obvezan na plaćanje sudske pristojbe, dok pristojbu na odgovor na tužbu, sukladno odredbi članka 4. Zakon o sudskim pristojbama ("Narodne novine" broj 118/18 i 51/23), plaća svaka stranka razmjerno uspjehu u sporu, po pravomoćnom završetku postupka. Stoga, zasada, a s obzirom na uspjeh tuženika u sporu, isti neće biti u obvezi platiti sudsku pristojbu na odgovor na tužbu, a ukoliko ne uspije u sporu, neće imati pravo na naknadu troškova od druge strane.

26. Slijedom navedenog, o troškovima parničnog postupka odlučeno je kao u točki II. izreke ove presude.

U Rijeci, 12. prosinca 2025.

Sudac
Marija Sušanj Tepša

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude nezadovoljna stranka može podnijeti žalbu u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave, a u slučaju da nije uredno obaviještena o ročištu na kojem se presuda objavljuje u roku od 15 (petnaest) dana od dana primitka presude.

Žalba se podnosi ovom sudu, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.