



REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Stalna služba u Karlovcu

Karlovac, Trg hrvatskih branitelja 1/II

1 St-1137/2013-260

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, Stalna služba u Karlovcu, po sucu Jadranki Mađeruh, kao stečajnom sucu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom JUL TIM d.o.o. u stečaju, Zagreb, Mihanovićeve 14, OIB: 62893541982, povodom prigovora i prijedloga treće osobe Domagoja Petošića, Zaprešić, Ulica Ferida Galijaševića 6, OIB 99569927209, kojeg zastupa punomoćnik Danijel Snaj, odvjetnik u Zagrebu, Draškovićeve 72, za odgodu prodaje nekretnine, 12. kolovoza 2022.

r i j e š i o j e

Odbija se prigovor treće osobe Domagoja Petošića, Zaprešić, Ulica Ferida Galijaševića 6, OIB 99569927209, i prijedlog za odgodu prodaje nekretnine od 5. srpnja 2022. kao neosnovan.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda posl. br. St-1137/2013-81 od 27. siječnja 2015. određena je prodaja dužnikovih nekretnina u stečajnom postupku, zaključkom ovog suda poslovni broj St-1137/2013-250 od 2. lipnja 2022. utvrđena je vrijednost tih nekretnina i to upisanih u zemljišne knjige koje vodi Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić kč.br. 4454/5 8. suvlasnički dio: 12/16 i zk.ul. 5833 k.o. Zaprešić kč.br. 4454/8, te je određena peta usmena javna dražba pred sudom (list 979 do 981 spisa).

2. Domagoj Petošić je 5. srpnja 2022. podnio prigovor treće osobe i prijedlog za odgodu prodaje nekretnine (dalje: treća osoba) u kojem u bitnome navodi da se od dana donošenja zaključka 2. lipnja 2022. izmijenio suvlasnički dio stečajnog dužnika na toj nekretnini, odnosno da je znatno smanjen s obzirom da je kao jedan od suvlasnika upisana i Lidija Šarić. Nadalje ističe da je protiv stečajnog dužnika pred ovim sudom podnio tužbu radi utvrđenja prava vlasništva na suvlasničkom dijelu predmetne nekretnine i to u 684/10000 idealnog dijela nekretnine upisane u zemljišne knjige koje vodi Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel

Zaprešić, zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić kč.br. 4454/5. Uz navedeno podnio je i prijedlog za zabilježbu spora te je na predmetnoj nekretnini aktivna plomba pod brojem Z-18899/2022. Dužnik i treća osoba su 12. rujna 2006. sklopili ugovor pod nazivom "Predugovor o kupoprodaji nekretnina" (dalje: Ugovor) kojim je dužnik prodao, a treća osoba kupila trosobni stan u potkrovlju stambene zgrade S 14 površine 53,48 m², izgrađene na kč.br. 4454/5 k.o. Zaprešić, te je određena kupoprodajna cijena od 76.248,00 EUR. Treća osoba je uplatila iznos od 67.000,00 EUR, dok se ostatak obvezala isplatiti danom primopredaje ključeva, a kako je dužnik kasnio s ispunjenjem obveze dvije godine, sklopili su sporazum prema kojem treća osoba preostali iznos kupoprodajne cijene nije dužna isplatiti. Treća osoba je u posjedu stana od 2009. godine pa smatra da je dosjelošću stekla pravo vlasništva na predmetnom stanu, odnosno na 684/10000 dijela predmetne nekretnine. Prodajom predmetnog suvlasničkog dijela nekretnine u suvlasništvu stečajnog dužnika, a koja prodaja bi uključivala i prodaju 684/10000 idealnog suvlasničkog dijela predmetne nekretnine koju je treća osoba stekla temeljem naznačenog Ugovora, odnosno dosjelošću, trećoj osobi nastala bi nenadoknadviva šteta, pa stoga treća osoba predlaže odgodu prodaje predmetne nekretnine.

3. Prigovor treće osobe i prijedlog za odgodu prodaje nekretnine dostavljen je na očitovanje razlučnom-stečajnom vjerovniku Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg Egen, OIB 11609308792 (dalje: razlučni vjerovnik) i stečajnom upravitelju.

4. Razlučni vjerovnik je u podnesku od 14. srpnja 2022. naveo kako je prijedlog i prigovor treće osobe za proglašenje nedopuštenom prodaje nekretnine kao i suvlasničkog dijela u cijelosti neutemeljen, potpuno pravno promašen i usmjeren isključivo na odugovlačenje postupka. Treća osoba je dostavila predugovor o kupoprodaji nekretnine od 12. rujna 2006. kojim je preuzela obvezu po ispunjenju uvjeta sklopiti glavni ugovor, odnosno kupoprodajni ugovor, što do današnjeg dana nije učinjeno. Treća osoba nije dostavila nikakve dokaze o isplati niti djelomično kupoprodajne cijene stečajnom dužniku, nego upravo suprotno ista navodi, a navedeno proizlazi iz predugovor o kupoprodaji kako je djelomično kupoprodajnu cijenu isplatila fizičkoj osobi Ivi Julariću. Dakle, stečajni dužnik nije niti djelomično primio kupoprodajnu cijenu. Trećoj osobi nije izdana tabularna isprava, pa nisu ispunjeni niti uvjeti za upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama, a treća osoba je pokrenula postupak radi utvrđenja svog prava vlasništva na suvlasničkom dijelu u trenutku prodaje predmetne nekretnine. Oспорava da bi treća osoba stekla pravo vlasništva dosjelošću, s obzirom da za isto nisu ispunjene pretpostavke propisane Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima. S obzirom da je treća osoba u posjedu predmetnog suvlasničkog dijela deset godina, njezin posjed nema sve zakonom propisane kvalitete za stjecanje prava vlasništva na temelju dosjelosti. Parnični postupak je pokrenut pred ovim sudom pod posl.br. P-1024/2022 nakon otvaranja predmetnog stečajnog postupka, te da treća osoba čak i uspije u toj parnici, taj suvlasni dio će i nadalje biti opterećen založnim pravom u korist razlučnog vjerovnika. U zemljišnim knjigama je zabilježba otvaranja stečajnog postupka nad dužnikom i zabilježba prodaje predmetne nekretnine upisana prije zabilježbe spora. Stečajni vjerovnici imaju legitiman interes namiriti svoje tražbine u stečajnom postupku, pa predlaže odbiti prijedlog treće osobe.

5. Stečajni upravitelj je u podnesku od 15. srpnja 2022. naveo kako je uvidom u zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić vidljiv prvenstven red upisa pod brojem Z-1976/2014, zabilježba otvaranja stečajnog postupka, rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu St-1137/2013 od 9. lipnja 2014. nad dužnikom, nadalje zabilježba pod Z-312/2015 rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu St-1137/2013 od 27. siječnja 2015. kojim se određuje prodaja dužnikovih nekretnina. Treća osoba je pokrenula parnični postupak pred ovim sudom pod brojem P-1024/2022 čija zabilježba spora je upisana u zemljišnim knjigama pod brojem Z-18899/2022 s danom 1. srpnja 2022. temeljem koje je podnijet prijedlog za odgodu prodaje kao i proglašenje nedopuštene prodaje nekretnine upisane u zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić u odnosu na 11. suvlasnički dio: 6778/10000. Treća osoba je propustila prijaviti svoje izlučno pravo sukladno odredbi čl. 79. Stečajnog zakona, te nije dostavila nikakav dokaz o uplati kupovnine uz tužbu za predmetnu nekretninu. Slijedom navedenog, a posebice zauzetog stava Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u rješenju broj PŽ-472/2022, razvidno je kako je u zemljišnim knjigama upisano rješenje o otvaranju stečajnog postupka, te rješenje o prodaji nekretnine prije podnošenja tužbe od strane treće osobe temeljem koje se traži odgoda prodaje nekretnine, kao i proglašenje nedopuštenom prodaja nekretnine upisane u zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić u odnosu na 11. suvlasnički dio: 6778/10000, koji čini imovinu stečajnog dužnika s pravom odvojenog namirenja razućnih vjerovnika, pa stečajni upravitelj predlaže da se odbije prijedlog treće osobe za odgodom prodaje, kao i proglašenje prodaje nedopuštenom.

6. Prigovor treće osobe i prijedlog za odgodu prodaje nekretnine je neosnovan.

7. Uvidom u izvadak iz zemljišnih knjiga koje vodi Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zaprešić, zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić, kč.br. 4454/5, površine 872 m², utvrđeno je da je dužnik upisan kao suvlasnik 11. suvlasničkog dijela: 6778/10000, da je pod brojem Z-1976/2014 zabilježeno otvaranje stečajnog postupka nad dužnikom, te pod brojem Z-312/2015 zabilježeno rješenje ovog suda o prodaji dužnikovih nekretnina. Nadalje, na tom izvatku evidentirana je aktivna plomba pod brojem Z-18899/2022 koja se odnosi na prijedlog za zabilježbu spora kojeg je treća osoba podnijela protiv dužnika, te je uknjiženo razlučno pravo u korist Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg Egen, OIB 11609308792 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija (list 1048 do 1051 spisa).

8. Nesporno je kako treća osoba nije podnijela obavijest o izlučnom pravu.

9. Ročište za petu javnu dražbu o prodaji dužnikovih nekretnina odgođeno je s obzirom da je u zemljišnim knjigama došlo do promjene u odnosu na suvlasni dio dužnika čija je prodaja određena ovosudnim zaključkom posl.br. St-1137/2013 od 2. lipnja 2022., jer je zaključkom bila određena prodaja 8. suvlasničkog dijela: 12/16, a prema stanju u zemljišnim knjigama na dan održavanja ročišta dužnik je suvlasnik u 11. suvlasničkom dijelu: 6778/10000.

10. Treća osoba je 28. lipnja 2022., dakle nakon donošenja zaključka o određivanju pete javne dražbe (2. lipnja 2022.), podnijela tužbu ovom sudu radi utvrđenja da ima

valjani pravni temelj za stjecanje prava vlasništva na suvlasničkom dijelu dužnika i to u 684/10000 idealnog suvlasničkog dijela nekretnine zk.ul. 4652 k.o. Zaprešić, kč.br. 4454/5, površine 872 m², podredno da dužnik izda trećoj osobi tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva na navedenoj nekretnini, odnosno da se utvrdi da je treća osoba vlasnik dijela predmetne nekretnine (list 1023 do 1027 spisa), te je temeljem te tužbe podnesen Općinskom sudu u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižnom odjelu 1. srpnja 2022. prijedlog zabilježbe predmetnog spora (list 999 do 1000 spisa).

11. Treća osoba svoje pravo vlasništva na trosobnom stanu S 14 u potkrovlju stambene zgrade površine 53,48 m² temelji na predugovoru o kupoprodaji nekretnine iz kojeg proizlazi da je kao kupac platila dio kupovnine na devizni račun Ivi Julariću – direktoru i prodavatelju – stečajnom dužniku, međutim dokaz o plaćanju dužniku nije dostavila, niti navodi da ga ima.

12. Zabilježba otvaranja stečajnog postupka upisana je u zemljišne knjige 2014. godine, zabilježba prodaje dužnikovih nekretnina upisana je u zemljišne knjige 2015. godine, dok je prijedlog zabilježbe spora treće osobe podnesen 1. srpnja 2022., tj. nakon donošenja ovosudnog zaključka o održavanju pete javne dražbe, pa u slučaju prodaje nekretnine u stečajnom postupku treća osoba ako i uspije u sporu sa svojim izlučnim pravom, to neće utjecati na pravo kupca nekretnine u stečajnom postupku.

13. Treća osoba ako dokaže svoje izlučno pravo, nakon što je otuđena nekretnina, može podnijeti zahtjev sukladno čl. 148. st. 3. Stečajnog zakona (Narodne novine 71/15, 104/17, 36/22, dalje: SZ), a ne i neposredno polagati pravo na posjed nekretnine (kao u PŽ-472/2022).

14. Razlučni vjerovnici Raiffeisenbank St. Stefan-Jagerberg-Wolfsberg Egen, OIB 11609308792 i Republika Hrvatska, Ministarstvo financija imaju razlučno pravo na cijeloj nekretnini, pa imaju pravo na naknadu cijele svoje tražbine, a tek u slučaju da se ostvari kupoprodajna cijena viša od tražbine razlučnih vjerovnika, treća osoba ukoliko bi uspjela u parnici, kao izlučni vjerovnik imala bi pravo na naknadu, razmjerno svojem izlučnom pravu ostvarene razlike cijene.

15. Temeljem čl. 67. Ovršnog zakona (Narodne novine 112/12, 25/13, 93/14, 5/16, 73/17, 131/20, dalje: OZ) na zahtjev osobe koja je tražila da se ovrha na određenom predmetu proglasi nedopuštenom sud će odgoditi ovrhu u pogledu tog predmeta ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svoga prava te da bi provedbom ovrhe pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu, uz uvjet da pokrene parnicu na koju je upućena.

16. U konkretnom slučaju, treća osoba nije učinila vjerojatnim da bi provedbom ovrhe, odnosno prodajom dužnikove nekretnine, pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu s obzirom na visinu potraživanja razlučnih vjerovnika (1.000.000,00 EUR, 65.000,00 EUR sve uvećano za pripadajuće kamate i troškove od 2007. godine i 397.179,00 kn). Osim toga, stupanj vjerojatnosti postojanja svoga prava treća osoba učinila je vrlo niskim s obzirom da je prema njenim navodima u posjedu predmetne nekretnine od 2009. godine, temeljem predugovora od 2006.

godine, a postupak radi utvrđenja svojeg prava podnijela je tek nakon donošenja zaključka o održavanju pete javne dražbe, tj. podnošenjem tužbe 29. lipnja 2022.

17. Slijedom navedenog, odlučeno je kao u izreci rješenja.

U Karlovcu 12. kolovoza 2022.

Stečajni sudac:
Jadranka Mađeruh

PRAVNA POUKA:

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba Visokom trgovačkom sudu RH u Zagrebu. Žalba se podnosi putem ovog suda, u 3 primjerka, u roku 8 dana od dana dostave ovog rješenja.

Žalba ne odgađa ovrhu.

Dna:

1. Stečajni upravitelj Mato Čičak
2. Treća osoba po punomoćniku Danijelu Snoju, odvjetniku u Zagrebu
3. Razlučni vjerovnik po punomoćniku Nikoli Remenaru, odvjetniku u Zagrebu
4. Razlučni vjerovnik po ŽDO u Karlovcu
5. e-oglasna ploča suda
6. Spis

Broj zapisa: **eb310-228de**

Kontrolni broj: **05588-7c80e-9abf4**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
CN=JADRANKA MAĐERUH, L=ZAGREB, O=TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU, 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, **Trgovački sud u Zagrebu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.