



REPUBLIKA HRVATSKA
Visoki trgovački sud Republike Hrvatske
Savska cesta 62, Zagreb

Poslovni broj: PŽ-4931/2024-2

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

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, u vijeću sastavljenom od sudaca Dubravke Zubović, predsjednika vijeća, te Maje Bilandžić, suca izvjestitelja i Branke Šabarić Zovko, člana vijeća, u pravnoj stvari tužitelja ĆĐ, OIB [osobni identifikacijski broj], [adresa], kojeg zastupaju punomoćnice Ana Jadrić i Rozita Vidan, odvjetnice u Splitu, protiv tuženika BERYLLUS d.o.o. u stečaju, OIB 30125850583, [adresa], kojeg zastupa punomoćnik Marko Jurković, odvjetnik u Zagrebu, radi izdvajanja/izlučenja nekretnine iz stečajne mase, odlučujući o tužiteljevoj žalbi protiv dijela presude Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj P-350/2023-24 od 25. listopada 2024., u sjednici vijeća održanoj 28. siječnja 2025.

p r e s u d i o j e

Odbija se tužiteljeva žalba kao neosnovana i potvrđuje presuda Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj P-350/2023-24 od 25. listopada 2024. u točkama I. i II. izreke.

Obrazloženje

1. Pobijanom presudom Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj P-350/2023-24 od 25. listopada 2024., odbijen je tužbeni zahtjev koji glasi:

I.“I. Dužan je tuženik BERYLLUS d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge, u stečaju, Split, OIB: 30125850583 izdvojiti / isključiti iz stečajne mase nekretninu koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, označena kao:

- čest. zem. [katastarska čestica] Z. U. [broj ZK uložka] k. o. [katastarska općina], katastarska općina: 329835, SPLIT:

- 4. suvlasnički dio: 95/714 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) – dijela koji je suvlasnički dio povezan sa stanom br.2. – etaža prizemlja (sjever), ukupne površine 44,81 m², koji se sastoji od sobe, dnevnog boravka + blagovaonice, kuhinje, hodnika, predprostora i kupaonice, te pripatka:

balkona površine 3,70 (korisne površine 1,85 m²). Stanu pripada na etaži podruma pomoćni prostor površine 39,37 m² i terasa površine 19,65 m² (korisne površine 5,97 m²), vanjsko parking mjesto br.4, površine 14,12 m² (korisne površine 1,41

m2) i vanjsko parking mjesto br.5, površine 13,66 m2 (korisne površine 1,37 m2); čiji je vlasnik i zakoniti, materijalni, pošteni, neposredni i samostalni posjednik tužitelj ČĐ, OIB: [osobni identifikacijski broj], temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine koji je ovjeren od strane javnog bilježnika Zlokić Ante, pod poslovnim brojem: OV- 14025/2021. i OV-14026/2021. od 8. prosinca 2021. godine.

II. Dužan je tuženik BERYLLUS d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge, u stečaju, Split, OIB: 30125850583 izdati tabularnu ispravu podobnu za upis prava vlasništva nekretnine koja je upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, označena kao:

- čest. zem. [katastarska čestica] Z. U. [broj ZK uložka] k. o. [katastarska općina], katastarska općina: 329835, SPLIT:

- 4. suvlasnički dio: 95/714 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) – dijela koji je suvlasnički dio povezan sa stanom br. 2. – etaža prizemlja (sjever), ukupne površine 44,81 m2, koji se sastoji od sobe, dnevnog boravka + blagovaonice, kuhinje, hodnika, predprostora i kupaonice, te pripadka: balkona površine 3,70 (korisne površine 1,85 m2). Stanu pripada na etaži podruma pomoćni prostor površine 39,37 m2 i terasa površine 19,65 m2 (korisne površine 5,97 m2), vanjsko parking mjesto br.4, površine 14,12 m2 (korisne površine 1,41 m2) i vanjsko parking mjesto br.5, površine 13,66 m2 (korisne površine 1,37 m2); na ime tužitelja ČĐ, OIB: [osobni identifikacijski broj], za cijelo, uz istovremeno brisanje toga prava sa imena naznačenog tuženika, sve u roku od 15 dana, jer će u protivnom takvu ispravu zamijeniti ova presuda.

III. Dužan je tuženik BERYLLUS d.o.o. za poslovanje nekretninama i usluge, u stečaju, Split, OIB: 30125850583 isplatiti tužitelju ČĐ, OIB: [osobni identifikacijski broj], parnični trošak zajedno sa zakonskom zateznom kamatom do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem kamatne stope koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, sve u roku od 15 (petnaest) dana i pod prijetnjom ovrhe“ (točka I. izreke). Naloženo je tužitelju naknaditi tuženiku trošak parničnog postupka u iznosu od 4.600,00 eur (točka II. izreke). Odbijen je kao neosnovan tuženikov zahtjev za naknadu troškova parničnog postupka u iznosu od 600,00 eur (točka III. izreke).

2. Protiv točaka I. i II. izreke presude tužitelj je podnio žalbu zbog svih žalbenih razloga s prijedlogom ovom sudu da presudu u pobijanom dijelu preinači, podredno ukine i predmet vrati prvostupanjskom sudu na ponovno suđenje. U obrazloženju žalbe ističe da je kao kupac s tuženikom kao prodavateljem sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine iz kojeg proizlazi da vrijednost predmetne nekretnine iznosi 236.000,00 eur, te da tužitelj ima nenamirenu tražbinu od tuženika na temelju rješenja poslovnog broja Stpn-3/17 od 4. svibnja 2017. u iznosu od 42.554,06 eur. Ističe da je rješenjem poslovnog broja St-562/22 od 16. veljače 2022. otvoren stečajni postupak nad tuženikom i da je tim rješenjem kao izlučni vjerovnik pozvan da obavijesti stečajnog upravitelja o svom izlučnom pravu, pravnoj osnovi izlučnog prava uz naznaku predmeta na koje se izlučno pravo odnosi. Nadalje, ističe da je 17. travnja 2023. prijavio svoju tražbinu u stečajnom postupku – iznos od 116.395,30 eur, umanjen za iznos od 42.554,06 eur, a kojim je iznosom kompenziran dio kupoprodajne cijene na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnine te obavijestio stečajnog upravitelja o pravnoj osnovi svog izlučnog prava – ugovor o kupoprodaji nekretnina od 8. prosinca 2021. te o predmetu izlučnog prava – (stan u stambenoj zgradi u [adresa]). Ističe da je Ugovor o kupoprodaji sklopljen i

konzumiran, jer je dio kupoprodajne cijene u iznosu od 42.544,06 eur kompenziran u tuženikovim poslovnim knjigama temeljem ugovora o kompenzaciji od 8. prosinca 2021. Napominje da se ostatak kupoprodajne cijene treba isplatiti OTP Banci Hrvatska d.d., Split, koja ima upisano založno pravo nad predmetnom nekretninom u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu. Smatra da činjenica da je odbijen njegov prijedlog za upis prava vlasništva nad predmetnom nekretninom, ne znači da on nije legitiman vlasnik nekretnine. Traži trošak žalbenog postupka u iznosu od 781,25 eur.

3. Žalba nije osnovana.

4. Tuženik u odgovoru na žalbu predlaže ovom sudu da odbije žalbu i potvrdi prvostupanjsku presudu.

5. Presuda je u pobijanom dijelu ispitana u skladu s odredbom čl. 365. 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, 148/11, 25/13, 89/14, 70/19; 80/22, 114/22 i 155/23; dalje: ZPP), u granicama žalbenih razloga, pazeći po službenoj dužnosti na bitne povrede odredaba parničnog postupka iz čl. 354. st. 2. t. 2., 4., 8., 9., 11., 13. i 14. ZPP-a, kao i na pravilnu primjenu materijalnog prava.

6. Žalbeni navodi u kojima tužitelj ističe da ima izlučno pravo na predmetnoj nekretnini, sa obrazloženjem da je vlasnik te nekretnine, nisu osnovani.

7. Naime, iz podataka u spisu proizlazi da su stranke 8. prosinca 2021. sklopile Ugovor o kupoprodaji nekretnine i dogovorile cijenu u iznosu od 205.000,00 eur (čl. 4. Ugovora), te da tuženik kao prodavatelj ovlašćuje tužitelja kao kupca da bez njegovog sudjelovanja, a na temelju kupoprodajnog ugovora ishodi uknjižbu prava vlasništva na predmetnoj nekretnini kod Općinskog suda u Splitu uz istovremeno brisanje tog prava sa imena prodavatelja kao dosadašnjeg vlasnika.

8. Iz podataka u spisu nadalje proizlazi da je nad tuženikom otvoren stečajni postupak, rješenjem Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-562/22 od 16. veljače 2023., te je tužitelj 17. travnja 2023. podnio prijavu tražbine u stečajnom postupku iznosu od 116.395,30 eur, koju je tražbinu umanjio za iznos od 42.554,06 eur, jer je tim iznosom kompenziran dio kupoprodajne cijene iz predmetnog kupoprodajnog ugovora, te je ujedno dostavio obavijest o izlučnom pravu na predmetnoj nekretnini.

9. Međutim, da bi moglo doći do primjene odredbe čl. 147. st. 1. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj: 71/15, 104/17, 36/22 i 27/24; dalje: SZ) tužitelj je morao dokazati na temelju svojeg stvarnog prava, a to bi bilo vlasništvo u konkretnoj situaciji da sporna nekretnina ne spada u stečajnu masu. Tužitelj to svoje pravo, kako to pravilno navodi prvostupanjski sud, nije dokazao jer mu nedostaje način stjecanja, a to je za nekretnine upis u zemljišne knjige.

10. Naime, prema odredbi čl. 147. st. 1. SZ-a koji se primjenjuje u stečajnom postupku nad tuženikom, osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni

vjerovnik. Njezino će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnoga postupka.

11. Međutim, kupoprodajni ugovor koji je sklopljen između stranaka, sam po sebi, nije osnova za izlučenje stvari iz stečajne mase jer je ugovor samo osnova za stjecanje prava vlasništva, pored čega je potreban još i način stjecanja određen zakonom.

12. Pravni temelji stjecanja prava vlasništva mogu biti pravni posao, odluka suda, odnosno druge nadležne vlasti, nasljeđivanje i zakon (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). Odredbom čl. 114. st. 2. ZV-a propisano je da je na temelju stavka 1. toga članka stečeno pravo vlasništva kad su ispunjene sve pretpostavke određene zakonom.

13. Prema odredbi čl. 115. st. 1. ZV-a, na temelju valjanoga pravnoga posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva prelazi vlasništvo s dotadašnjega vlasnika na stjecatelja, a na način određen zakonom, dok se prema odredbi čl. 119. st. 1. ZV-a, 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.

14. Sukladno navedenim odredbama, kada je pravni temelj stjecanja vlasništva na nekretnini ugovor kao što je konkretni slučaj, pravo vlasništva ne stječe se samim sklapanjem ugovora, već tek ako i kada se ispuni i pretpostavka zakonom određenog načina stjecanja, a to je upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Stoga, samim sklapanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 8. prosinca 2021. tužitelj nije stekao nikakvo stvarno pravo.

15. Kako, dakle, tužitelj nije upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik nekretnine, tužitelj nema status izlučnog vjerovnika u stečajnom postupku koji se vodi nad tuženikom iz razloga što nije dokazao da predmetna nekretnina na temelju nekog njegovog stvarnog ili osobnog prava ne ulazi u stečajnu masu tuženika sukladno odredbi čl. 147. st. 1. SZ-a.

16. Ili drugim riječima, ugovor o kupoprodaji, nije osnova za izlučenje stvari iz stečajne mase jer je ugovor osnova za stjecanje prava vlasništva, pored čega je potreban još i način stjecanja određen zakonom. Naime, stjecanje prava vlasništva pravnim poslom spada među derivativne načine stjecanja prava vlasništva; vlasništvo prelazi s dotadašnjeg vlasnika na novog stjecatelja, na temelju valjanog pravnog posla kojem je cilj prijenos vlasništva, a stječe se zakonom predviđenim načinom (upisom stjecateljeva vlasništva nekretnine u zemljišnoj knjizi) s time da je pravo vlasništva stečeno kad se kumulativno ispune sve zakonom predviđene pretpostavke (arg. iz čl. 114. st. 2. ZV-a).

17. Dakle, za zakonom propisan način stjecanja prava vlasništva na nekretnini, uz vlasništvo prednika i valjan pravni posao, ključna je pretpostavka upis stjecatelja vlasništva u zemljišnoj knjizi (čl. 120. st. 1. ZV-a), na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe

na stjecatelja, ako zakon ne određuje što drugo (argument iz čl. 119. st. 1. ZVDSP-a).

18. Također treba napomenuti da iz podataka u spisu proizlazi (što tužitelj ne osporava, nego upravo suprotno sam navodi tijekom postupka) da je tužiteljev prijedlog za upis prava vlasništva nad predmetnom nekretninom odbijen i da nije dokazao da je ispunio obveze iz kupoprodajnog ugovora, odnosno isplatio preostali dio kupoprodajne cijene OTP banci d.d. Split, koja ima upisano založno pravo nad predmetnom nekretninom, a na koju isplatu se obvezao predmetnim Ugovorom.

19. Odluka o troškovima postupka je pravilna i na zakonu osnovana.

20. Valjalo je stoga sukladno odredbi čl. 368. st. 1. ZPP-a odbiti žalbu tužitelja kao neosnovanu i potvrditi prvostupanjsku presudu u pobijanom dijelu.

Zagreb, 28. siječnja 2025.

Predsjednik vijeća
Dubravka Zubović