



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Osijeku
Stalna služba u Slavonskom Brodu
Slavonski Brod
Trg pobjede 13

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Osijeku, Stalna služba u Slavonskom Brodu, po stečajnoj sutkinji Mirni Vujčić, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom TOFRADO društvo s ograničenom odgovornošću za metalo-prerađivačku djelatnost, trgovinu na veliko i malo, uvoz-izvoz "u stečaju", skraćena tvrtka: TOFRADO d. o. o. "u stečaju", Pleternica, Ante Starčevića 16, OIB: 92907511183, dana 27. studenog 2019. godine

r i j e š i o j e

I Zahtjev trgovačkog društva HG NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Budmanijeva 1, Zagreb, OIB 72513857988 za obustavu unovčenja nekretnine upisane u zk. ul. 7524 k.o. 330353 Zaton i to: 1. suvlasnički dio: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) u stečajnom postupku odbija se kao neosnovan.

III Privremeno će se zastati s unovčenjem ove nekretnine u stečajnom postupku do pravomoćnosti ovog rješenja.

Obrazloženje

Pravomoćnim rješenjem posl. br. 7/St-248/2012-197 od 05. rujna 2019. godine određeno je da će se nekretnine stečajnog dužnika opterećene razlučnim pravom, pa tako i nekretnina upisana u zk. ul. 7524 k.o. 330353 Zaton i to: 1. suvlasnički dio: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) 1. 127/259 dijelova s kojim se uspostavlja vlasništvo na: prizemni dio etažnog stana P 1, koji se sastoji od ulaznog trijema, hodnika, prostorije: kuhinje i dnevnog boravka, prostorija: soba i kupaonice, te terase, dio etažnog stana P1, na prvom katu, koji se sastoji od stubišta, dva hodnika, prostorija: tri sobe i dvije kupaonice, te dva balkona, označeno zelenom bojom sve ukupne površine 127,61 m², te pripadak stanu P1: vrt oznake V1, površine 129,42 m², obojan narančastom bojom s kojim je neodvojivo povezano vlasništvo 127/259 dijela kč. br. 6182/4 – zgrada i dvor sa 571 m² – zgrada sa 163 m² – dvor sa 408 m², ukupno sa 571 m² unovčavati u stečajnom postupku sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona (dalje: SZ, NN 71/15 i 104/17) koji se na ovaj postupak primjenjuje na temelju odredbe čl. 441. st. 2. SZ-a.

Nakon proteka roka za žalbu protiv ovog rješenja, dana 07. listopada 2019.

godine trgovačko društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Budmanijeva 1, Zagreb, OIB 72513857988, po stečajnoj upraviteljici, podnijelo je zahtjev odnosno prijedlog da se obustavi unovčenje predmetne nekretnine u kojem u bitnome navodi da su pravni prednik stečajnog dužnika kao prodavatelj i društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. dana 23. siječnja 2008. godine sklopile Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine koji je ovjeren kod javnog bilježnika pod br. OV-878/08 a koji nikada nije raskinut, da je tijekom 2008. godine po osnovi kupovnine uplatilo iznos od 1.200.619,10 Kn, da društvo TOFRADO d.o.o. nikada nije izdalo tabularnu ispravu radi upisa prava vlasništva, pa se u zemljišnim knjigama i nadalje vodi upisano kao vlasnik. Nadalje, proizlazi da je stečajna upraviteljica nakon otvaranja stečajnog postupka nad društvom H.G. NEKRETNINE d.o.o. stupila u kontakt sa stečajnim upraviteljem društva TOFRADO d.o.o. u stečaju radi dogovora oko mirnog rješenja te i sudu podnijela izlučni zahtjev kako bi se sporna nekretnina izdvojila iz stečajne mase, da je navedenim rješenjem o prodaji određeno unovčenje nekretnina u stečajnom postupku, pa tako i ove nekretnine, te da niti stečajni upravitelj niti sud nisu ovlašteni raspolagati ovom nekretninom te je predložilo da se odmah obustavi unovčenje ove nekretnine.

Stečajni upravitelj stečajnog dužnika očitovao se da nije sporno da sklopljeni Ugovor o kupoprodaji nekretnina od 23. siječnja 2008. godine nije raskinut, da je predmetom ugovora bila nekretnina upisana u zkl. ul. 7524 poduložak 1 k.o. Zaton i to stan sagrađen na kč. br. 6182/4, da je kupoprodajna cijena utvrđena Dodatkom ugovora o kupoprodaji od 11. travnja 2008. godine u iznosu od 228.407 EUR-a u protuvrijednosti u kunama, da je društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. uplatio dio kupoprodajne cijene, ali je ostalo dugovanje u iznosu od 62.527,66 EUR-a u protuvrijednosti u kunama, a ugovorom je ugovoreno da će kupac moći stupiti u posjed i uknjižiti pravo vlasništva nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti. Očitovao se da su prije otvaranja stečajnog postupka, a u svrhu naplate kupoprodajne cijene vođeni ovršni postupci na način da je javni bilježnik Mario Včelik iz Požege donio rješenje o ovrsi br. Ovr-90/09 od 21. studenog 2009. godine koje je pravomoćno, a temeljem tog rješenja doneseno je rješenje o ovrsi Trgovačkog suda u Zagrebu posl. br. Ovr-1923/10 radi naplate tražbine prodajom nekretnina H.G. NEKRETNINE d.o.o. kao ovršenika protiv kojih je H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju podnio tužbu radi proglašenja ovrhe nedopuštenom i postupak se vodi kod Trgovačkog suda u Zadru pod posl. br. P-23/9 te da su vođeni pregovori oko podmirenja duga između društva H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju i dužnika te je Skupština vjerovnika dana 15. rujna 2016. godine donijela odluku da se stečajnom upravitelju daje odobrenje za zaključenje izvansudske nagodbe po kojoj bi društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju platilo glavnicu duga u iznosu od 62.527,66 EUR-a te da se povuče rješenje o ovrsi br. Ovr-1923/10. Naveo je da je nakon otvaranja stečajnog postupka nad društvom H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju podnio prijavu potraživanja temeljem rješenja o ovrsi javnog bilježnika Maria Včelik iz Požege kao ovršne isprave koju je stečajna upraviteljica osporila i pokrenula parnicu radi utvrđenja da ne postoji tražbina, a spis se vodi pod posl. br. P-281/19 pa kako kupoprodajna cijena nije isplaćena do kraja i vode se postupci radi naplate kupoprodajne cijene, a osporena je prijava tražbine u stečajnom postupku koju očito stečajna upraviteljica niti neće isplatiti, nije izvršio prijenos prava vlasništva.

Iz sadržaja izlučnog zahtjeva koji je sud zaprimio dana 01. ožujka 2019. godine društva H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju proizlazi nespornim da ovo društvo kao kupac nije stečajnom dužniku uplatilo dio kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu u iznosu od 62.527,66 EUR-a. Nadalje, proizlazi da je stečajna upraviteljica predložila sklapanje Dodatka 2 Ugovora o kupoprodaji na način da kupac H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju stekne 7/10 idealnih dijelova nekretnine, a stečajni dužnik 3/10 dijela nekretnine jer ne može podmiriti ostatak kupoprodajne cijene i da se ovi idealni dijelovi nekretnina unovče u stečajnim postupcima i to 7/10 dijelova u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim

sudom u Zagrebu u odnosu na H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju posl. br. St-6287/16 , a 3/10 dijela u ovom stečajnom postupku i da se sporazumno okonča parnica radi proglašenja ovrhe nedopuštenom pred Trgovačkim sudom u Zadru posl. br. P-128/16 i ovrha pred Općinskim sudom u Šibeniku br. Ovr-1350/13.

Tijekom postupka razlučni vjerovnik ABANKA d.d. Ljubljana OIB 89346389541 kao pravni slijednik BANKE CELJE d.d. očitovala se da je nositelj razlučnog prava na predmetnim nekretninama po osnovi ugovora o kreditu br. 48254/4 od 17. prosinca 2007. godine zaključenim sa H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb, OIB 72513857988 za iznos od 1.350.000,00 EUR, da tražbina banke na dan 31.kolovoza 2017. iznosi 1.709.599,01 EUR-a, da predmetna nekretnina nije bila predmetom prodaje u ovom stečajnom postupku zbog pokušaja stečajnog dužnika da riješi svoj odnos sa svojim dužnikom također H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju i predložila kao razlučni vjerovnik da se predmetne nekretnine prodaju u stečajnom postupku.

Nastavno tome, ocjena je suda, da društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije dokazalo da u ovom stečajnom postupku ima pravni položaj izlučnog vjerovnika na nekretnini upisanoj u zk ul. 7524 k.o. 330353 Zaton i to: 1. suvlasnički dio: 127/259 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1) i da mu nastavno tome pripada pravo na izdvajanje ovog predmeta iz stečajne mase te da iz tog razloga treba obustaviti unovčenje ove nekretnine u stečajnom postupku. Iz zemljišnoknjižnog izvatka za predmetne nekretnine, a što nije niti sporno, nesporno proizlazi da je kao vlasnik ovih nekretnina u zemljišnim knjigama upisan stečajni dužnik te da su opterećene razlučnim pravom u korist BANKE CELJE d.d. sada ABANKA d.d. Ljubljana. Nadalje, iako je društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju prije otvaranja stečajnog postupka s društvom TOFRADO d.o.o. sklopilo Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 23. siječnja 2008. godine i Dodatak tom ugovoru 11. travnja 2008. godine, nesporno je da kupoprodajna cijena za ove nekretnine nije isplaćena u cijelosti i da je stečajna upraviteljica predlagala sklapanje dodatka ugovora kojim bi se stranke ugovornice uknjižile u zemljišne knjige u idealnim dijelovima jer ne može podmiriti preostali dio kupovnine i da takav posao nije sklopljen. Stečajni upravitelj dužnika očitovao se da nije izvršio prijenos prava vlasništva jer kupoprodajna cijena za nekretninu nije isplaćena u cijelosti. Stoga, društvo H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju nije steklo stvarno pravo - pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini jer kupoprodajna cijena za predmetnu nekretninu po osnovi ugovora o sklopljenog između stranka nije plaćena u cijelosti. To nesporno proizlazi iz izlučnog zahtjeva od 27. veljače 2019. godine u kojem stečajna upraviteljica kupca H.G. NEKRETNINE d.o.o. u stečaju predlaže da se sklopi Dodatak 2 Kupoprodajnom ugovoru kako bi se ovo društvo upisalo kao vlasnik 7/10 idealnih dijelova nekretnine, a stečajni dužnik u 3/10 dijela. Kako, sukladno odredbi čl. 115. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96 i dr.) za stjecanje prava vlasništva potreban valjan pravni temelj - titulus, a odredbom čl. 119. propisano da se vlasništvo stječe upisom u zemljišne knjige na temelju valjanog očitovane volje dotadašnjeg vlasnika (modus), a ovo društvo nema valjan pravni titulus za stjecanje prava vlasništva na ovim nekretninama na temelju kojeg bi izvršilo i uknjižbu prava vlasništva u zemljišne knjige, a nije dostavilo niti dokaz da je pokrenulo sudski postupak radi utvrđenja prava vlasništva na ovoj nekretnini, to nema niti pravo na izdvajanje ovog predmeta iz stečajne mase i nastavno tome niti pravo koje sprječava unovčenje ove nekretnine u ovom stečajnom postupku. Osim toga, radi se o nekretnini koja je prema stanju zemljišnih knjiga opterećena razlučnim pravom u korist razlučnog vjerovnika BANKE CELJE d.d. sada ABANKA d.d. Ljubljana radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 1.350.000,00 EUR-a, a prema očitovanju ove banke radi se o kreditu koji je dan upravo H.G. NEKRETNINE d.o.o. Zagreb.

Stoga po ocjeni suda nisu ispunjene pretpostavke za obustavu unovčenja i ovih nekretnina, pa je uz poziv na citirane zakonske odredbe i odredbu čl. 147. SZ-a odlučeno kao u izreci rješenja.

U Slavonskom Brodu 27. studenog 2019. godine

Stečajna sutkinja
Mirna Vujčić

NAPUTAK O PRAVNOM LIJEKU

Protiv ovog rješenja dopuštena je žalba u roku od osam dana po isteku osmog dana od dana objave rješenja na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi Visokom trgovačkom sudu u Zagrebu putem ovoga suda u tri primjerka.

Broj zapisa: **17891-b9195**

Kontrolni broj: **0953b-09c3b-5808f**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=MIRNA VUJČIĆ, L=OSIJEK, O=TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU, 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 Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.