

**ODVJETNIK JELENKO LEHKI**

10000 Zagreb, Pavla Hatza 10, Tel. 01 88 953 68 - Fax. 01 88 953 64 – Mob. 098 16 394 16  
e-mail. j.lehki@odvjetnik-lehki.hr

U Zagrebu, 08.03.2020.

Stečajna masa iza TEM d.o.o. u stečaju  
n/r Duško Koruga, stečajni upravitelj  
Zagreb, Ilica 129

**PREDMET:** Razvrgnuće suvlasničke zajednice na nekretnini, garaži u Remetama, suvlasnika  
Stečajna masa iza TEM d.o.o. u stečaju i ZLOIĆ d.o.o. – popis poduzetih radnji, stanje,  
očekivani/mogući tijek postupka, dostavlja se

Poštovani,

Nastavno se daje pregled poduzetih radnji, stanje te očekivani/mogući tijek postupka razvrgnuća suvlasničke zajednice na nekretnini upisanoj u zk.ul.br.6642 k.o.Remete (E-11) garaža oznake G-5 u podrumu koje su upisani suvlasnici, svaki u 1/2 dijela Stečajna masa iza TEM d.o.o. u stečaju i ZLOIĆ d.o.o., OIB: 02542624475, Gračanska cesta 127, 10000 Zagreb.

Na prijedlog za razvrgnuće suvlasničke zajednice iste nekretnine započeti izvansudski postupak, drugi suvlasnik Zloić d.o.o. je izjavio prigovor te je osporio suvlasnički omjer tumačeći svoju poziciju na način da su oni isključivi vlasnik iste nekretnine. Slijedom predmetnog prigovora, sud je odlukom u tom predmetu, poslovni broj R1-693/2018 uputio podnositelja zahtjeva Stečajnu masa iza TEM d.o.o. u stečaju na pokretanje parnice.

Mogući rizici:

U slučaju pokretanja parnice radi utvrđenja suvlasničkih omjera upravo u visini omjera kako to proizlazi iz zemljišno knjižnog izvadka kao i dodatnog zahtjeva u okviru iste parnice kojim se traži civilna dioba suvlasničke zajednice, protustranka/tuženik Zloić d.o.o. ima pravnu mogućnost podnijeti protutužbeni zahtjev kojim će tražiti da se on utvrdi isključivim vlasnikom nekretnine ili takav zahtjev može istaknuti u posebnoj parnici pa onda zatražiti spajanje predmeta.

U slučaju podnošenja u toj parnici protutužbenog zahtjeva ili pak takvog zahtjeva u samostalnoj parnici teško je predvidjeti da li u istoj parnici tuženik može uspjeti no elaborat posebnih dijelova kojim se došlo do upisa nad garažom u omjerima od po jedne polovine svjedoči da u vrijeme potpisa tog elaborata odnosno diobnog ugovora nije postojalo nikakvo veće pravo Zloić d.o.o. nad garažom većim od 1/2 dijela.



Ovo obzirom da je vlasništvo suvlasničkog udjela Stečajne mase iza TEM d.o.o. u stečaju potvrđeno upisnom u zemljišnoj knjizi, što se dokazuje izvatkom iz iste, dok je na tuženiku dispozicija da li će protutužbenim ili samostalnim tužbenim zahtjevom otežati postupanje po takvom tužbenom zahtjevu.

Pored gore navedeno, ako su točni navodi Zloić d.o.o. da je godinama podmirivao u cijelosti troškove navedene nekretnine (pričuva) isti bi teoretski mogao tražiti od Tem d.o.o. podmirenje polovine tih troškova. Navedene moguće zahtjeve može se osporavati prvenstveno prigovorom zastare potraživanja, a slijedom činjenice kako obveza plaćanja razmjernog dijela pričuve implicira vlasništvo predmetnog dijela nekretnine, isto bi značilo i priznaje suvlasničkog udjela Stečajne mase iza Tem d.o.o. u stečaju.

Parnica kojom se tražiti razvrgnuće civilnom diobom mogla bi u prvom stupnju, pa čak i uz protutužbeni zahtjev druge strane radi utvrđenja dodatnog suvlasničkog omjera preko već postojećeg od  $\frac{1}{2}$  dijela relativno brzo teći jer za sada ne postoje informacije o mogućim ispravama koje bi upućivale na njihovo pravo suvlasništva veće od  $\frac{1}{2}$  dijela, osim ako Zloić d.o.o. ne razmatra zasnovati svoj zahtjev na institutu dosjeloosti, no to je posebna vrsta zahtjeva koju treba posebno dokazati.

Troškovi postupka:

U slučaju pokretanja spora moguće je naznačiti minimalni iznos vrijednosti spora npr. u visini od 10.000,01 kuna čime bi se dovelo do toga da su obveze sudskih pristojbi 400,00 kn na tužbu i presudu no moguće je da tuženik prigovori takvoj visini predmeta spora ili da sud utvrdi da je to prenisko određena vrijednost spora pa bi u tom slučaju sud mogao utvrditi sam vrijednost spora npr. u visini današnje tržišne vrijednosti takve garaže pri čemu na takav razvoj stvari tužitelj nema utjecaj a naravno ovisno o takvom razvoju stvari ovisi i visina troška odvjetničkih radnji. U prvom slučaju ona je 1.000,00kn+PDV, a u drugom moguće i 2.500,00kn+PDV uz predviđenih minimalno 4 procesne radnje tijekom prvostupanskog postupka te odgovor na žalbu/žalbu koja radnja će vrlo izvjesno biti potrebna nakon prvostupanske odluke. Naime, u slučaju usvajanja zahtjeva za utvrđenjem i razvrgnućem u prvom stupnju jasno je da će tuženik podnijeti žalbu u kojem slučaju se može očekivati trajanje žalbenog postupka od minimalno 6 mjeseci pa na više.

Trajanje postupka:

Ukupno trajanje postupka, osim u slučaju nekih neočekivanih promjena u statusu vlasništva predmetne nekretnine, zaključno sa prodajom nekretnine u elektroničkoj javnoj dražbi putem FINA-e očekivano će se kretati u rasponu minimalno 2-4 godine.

S poštovanjem,

Odvjetnik Jelenko Lehki

**ODVJETNIK  
JELENKO LEHKI**  
Pavla Hatza 10, Zagreb