



ODVJETNIČKI URED  
TEA GATTERNIG

Šemovečkih žrtava 18, Varaždin  
tel: +385 (0) 42 561 102  
fax: +385 (0) 42 561 958  
mob: +385 (0) 91 595 9761  
e-mail: tea.gatternig@gmail.com

U Varaždinu, 23.02.2026.

TRGOVAČKI SUD  
U SPLITU

Na broj: **P-505/2024**

Tužitelji: 1. LIZABET NJARI, OIB:15500828754, Split, Lovretska 15.  
2. SANDRA POKLEPOVIĆ, OIB:81164176334, Milna, Galicija  
II.15., obje zastupane po punomoćnici Danijeli Jurić, odvjetnici u Splitu

Tuženik: STEČAJNA MASA IZA ANATOLA d.o.o. u stečaju, OIB: 73935942803,  
Varaždin, Šemovečkih žrtava 18., kojeg zastupa stečajni upravitelj Slavko  
Cerjan, a njega punomoćnica Tea Gatternig, odvjetnica u Varaždinu

PODNEŠAK TUŽENIKA

očitovanje na podnesak tužitelja  
od 10.10.2025. i 16.02.2026.

Ovim podneskom tuženik se argumentirano očituje na navode iz podneska tužitelja od 10.10.2025. i 16.02.2026., a sve kako slijedi.

Tuženik u cijelosti i argumentirano osporava navode tužitelja iz njihova podneska od 10.10.2025. da bi jedini i isključivi krivac za neispunjenje ugovora o kupoprodaji nekretnine bio prednik tuženika. Ovaj navod tužitelja potpuno je proizvoljan, paušalan i neargumentiran te PROTURJEČAN postojećim ispravama na koje se poziva i sam tužitelj.

Osim navedenog, tuženik ističe i procesni prigovor nedostatka aktivne legitimacije koji se odnosi na navode tužbe i podneska od 16.02.2026. o ovlaštenju tužitelja za podnošenje predmetne tužbe obzirom da tužitelji dosada NISU podnijeli vjerodostojnu ispravu - sudsku ili javno bilježničku odluku ili drugu javnu ispravu o pravnom sljedništvu za 284/288 suvlasničkog dijela nekretnine kčbr. 1144/1 iz zk.ul. 3038 k.o. Milna koji suvlasnički dio obuhvaća i predmet kupoprodajnog ugovora i predmet upisanog založnog prava u z.k. u korist prednika tuženika.

Naime, priloženo rješenje o nasljeđivanju iza pok. Nikole Filipovića Ozurovića broj O-7802/15 od 17.02.2016. odnosi tek na 1/288 suvlasničkog dijela nekretnine kčbr. 1144/1 iz zk.ul. 3038 k.o. Milna, a koji suvlasnički dio je po pravomoćnosti ovog rješenja o nasljeđivanju u zk. prenesen u korist ovdje drugo tužiteljice, što jasno proizlazi i iz povijesnog zk. izvotka za predmetnu nekretninu.

Kako je i nadalje u katastru kao jedini posjednik predmetne nekretnine upisan pok. Nikola Filipović Ozurović, a ne postoji odluka suda ili javnog bilježnika o dopuni rješenja o nasljeđivanju od 17.02.2016., to se ukazuje osnovanim prigovor nedostatka aktivne legitimacije jer nedostaje vjerodostojna javna isprava da su tužiteljice posjednice i izvanknjižne vlasnice, i to svaka u 1/2 suvlasničkog dijela na predmetnoj nekretnini. U tom pogledu, podnesena izjava Ljubice Filipović, supruge i zakonske nasljednice iza pok. Nikole Filipovića Ozurovića kao prilog podneska tužitelja od 16.02.2026. ne predstavlja dostatnu ispravu dokazne snage o vlasništvu i posjedu spornih 284/288 dijela predmetne nekretnine.

Dokaz: 1. Povijesni zk. izvadak za nekretninu kčbr. 1144/1 iz zk.ul.3038 k.o. Milna  
2. Izvadak iz posjedovnog lista broj 112 za nekretninu kčbr.1144/1 k.o. Milna

U nastavku ovog podneska detaljnije se obrazlaže osporavanje navoda tužitelja da bi za neispunjenje predmetnog ugovora o kupoprodaji nekretnine bio odgovoran isključivo prednik tuženika kao kupac.

Naime, već je u osnovnom Ugovoru o kupoprodaji 141/144 suvlasničkog dijela nekretnine kčbr.1144/1 iz zk.ul. 3038 k.o. Milna od 22.10.2007. i to člankom .6. ugovoreni rok za ispunjenje preostalog dijela kupoprodajne cijene vezan za ispunjenje određenog uvjeta, i to 7 dana od dana ishoda usklađenja stvarnog imena prodavatelja sa upisanim zemljišno knjižnim stanjem (promjena prezimena prodavatelja), a koja promjena tj. usklađenje nije nikada izvršeno, pa time po osnovnom ugovoru nije niti dospjela obveza prednika tuženika kao kupca na isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene. U posljednjem Aneksu broj 2. od 20.02.2009., kojeg su potpisale ovlaštene osobe obje ugovorne strane i koji je ovjeren kod javnog bilježnika dana 23.02.2009. pod brojem OV-768/09 te time predstavlja mjerodavnu ispravu dokazne snage jasno je u članku 3. određeno da je promijenjeni ugovoreni rok za isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene i da je važeći rok 7 dana od dana usvajanja i pravomoćnosti Urbanističkog plana uređenja "Osibova – Lučice". Nastup ovog uvjeta - usvajanje i pravomoćnost Urbanističkog plana uređenja "Osibova – Lučice" određen je i u svim prethodnim izmjenama osnovnog ugovora o kupoprodaji u pogledu roka za isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene, i to i u Izjavi prednika tuženika od 12.02.2009. i u Izjavi prednika tuženika od 18.02.2009. !

Tužitelji u podnescima izbjegavaju ovaj uvjet koji je vezan za rok isplate preostalog iznosa kupoprodajne cijene IAKO upravo isti predstavlja odlučnu činjenicu za donošenje meritorne odluke u ovom sporu. Pozivanje tužitelja na datum 31.12.2009. kao krajnji rok za isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene proturječan je navedenim ispravama, kao i stvarnoj volji, interesu i namjeri ugovornih stranaka (i prednika tuženika kao kupca i prodavatelja) da isplatu preostalog iznosa kupoprodajne cijene uvjetuju donošenjem prostornog plana koji područje kojem pripada predmetna nekretnina uređuje u ugostiteljsko-turističku namjenu obzirom da je mogućnost izgradnje bilo kojeg objekta ugostiteljsko turističke namjene vezana za prethodno postojanje urbanističkog plana uređenja područja "Osibova-Lučice" koje je namijenjeno za turizam (ugostiteljsko-turističke namjene), a kako to i proizlazi iz ovog prostornog plana koji je prilog odgovora na tužbu.

Stoga je opravdano rok za isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene (uzevši u obzir i značajan iznos ovog dijela kupoprodajne cijene) vezan za postojanje ugovorenog uvjeta jer je nedvojbeno namjera prednika tuženika – ANATOLA d.o.o. i već kod sklapanja predugovora i kod sklapanja ugovora o kupoprodaji nekretnine bila vezana za mogućnost izgradnje objekata turističke namjene što se nije moglo postići bez prethodno donesenog prostornog plana !

Kako prodavatelj kao većinski suvlasnik predmetne nekretnine, kao i prednik tuženika kao kupac NISU mogli utjecati i stoga NISU ODGOVORNI za nastup ugovorenog uvjeta – donošenje urbanističkog plana uređenja područja "Osibova – Lučice", a koji je donijet tek

21.02.2025., to do neispunjenja ugovora o kupoprodaji predmetne nekretnine NIJE došlo zbog krivnje bilo koje ugovorne strane, pa tako niti krivnje prednika tuženika budući da iz konkretnih okolnosti jasno proizlazi da krivnja niti jedne ugovorne strane ne postoji.

Upravo suprotno navodima tužitelja, iz postojećih isprava kao vjerodostojne dokazne dokumentacije proizlaze osnovanim navodi odgovora na tužbu da bi u konkretnom slučaju pri donošenju meritorne odluke valjalo primijeniti odredbe ZOO o načelima obveznog prava – posebno načelo savjesnosti i poštenja zajedno sa odredbama o nemogućnosti ispunjenja ugovorne obveze – posebno odredbe čl. 369. st.1. i st. 5. te čl. 373. stavak 1 i stavak 2. prema kojim odredbama se opravdano može zahtijevati raskid ugovora sa posljedicom da se gase obveze obje ugovorne strane, a strana koja je djelomično ispunila svoju obvezu ima pravo da joj se naknadi pravičan dio štete odnosno pravičan dio isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene.

Stoga, u konkretnom slučaju znatan protek vremena od sklapanja osnovnog ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela predmetne nekretnine do donošenja ugovorenog prostornog plana – UPU za područje "Osibova – Lučice", predstavlja stvarni razlog za neispunjenje ugovora o kupoprodaji i nemogućnost isplate preostalog iznosa kupoprodajne cijene budući se radi o proteku više od 10 godina koje ugovorne strane nisu mogle unaprijed predvidjeti niti izbjeci odnosno utjecati na ranije donošenje ovog prostornog plana, a koji protek vremena nedvojbeno dovodi do takve promjene prvotne volje, interesa i namjere ugovornih strana da opstanak sklopljenog ugovora o kupoprodaji suvlasničkog dijela predmetne nekretnine više nije moguć. Stoga je upravo ugovoreni uvjet isplate preostalog dijela kupoprodajne cijene, a time i uvjet ispunjenja predmetnog ugovora, koji NIJE ispunjen niti do smrti prodavatelja (21.10.2015.), kao niti do prestanka prednika tuženika (brisanje istog iz sudskog registra 21.02.2018.) razlog za RASKID predmetnog ugovora i gašenje obveza ugovornih stranaka uz pravo stranke koja je izvršila djelomično ispunjenje ugovora na pravičnu naknadu odnosno povrat isplaćenog !

Koji dio isplaćene kupoprodajne cijene je pravičan i primjeren za povrat tuženiku Stečajnoj masi iza ANATOLA d.o.o. u stečaju kao pravnom sljedniku kupca određuje sud u meritornoj odluci po pravičnoj ocjeni polazeći od načela savjesnosti i poštenja kao osnovnog načela obveznog prava, pri čemu tuženik smatra pravičnim i primjerenim postojećim okolnostima da se istom isplati barem 25% isplaćenog iznosa kupoprodajne cijene.

Upravo činjenica da je prema članku 7. točka 2. osnovnog ugovora o kupoprodaji nekretnine od 22.10.2007. ugovoreni upis založnog prava na predmetnoj nekretnini na temelju isplaćenog dijela kupoprodajne cijene od 54.743,00 € kao akontacije jasno ukazuje na postojanje volje obje ugovorne strane za davanje osiguranja za isplaćeni dio kupoprodajne cijene, što je i zakonska svrha zasnivanja založnog prava, a time i da se u slučaju nemogućnosti ispunjenja ugovora upravo zbog uvjetovane isplate preostalog dijela kupoprodajne cijene za donošenje UPU (urbanistički plan uređenja) za prostor gdje se nalazi nekretnina osigura pravična naknada kupcu kroz isplatu ili povrat barem dijela primjerenog iznosa isplaćene kupoprodajne cijene.

Za potrebe utvrđenja imovine koja čini stečajnu masu stečajni upravitelj tuženika zatražio je od Nevena Dadića iz Splita, Mihanovićeva 37B kao punomoćnika ANATOLA d.o.o. pri sklapanju Aneksa osnovnom ugovoru o kupoprodaji očitovanje u svezi svih ugovora o kupoprodaji nekretnina k.o. Milna, pa tako i za predmetni ugovor, a isti je dao pisano očitovanje kojim priznaje sve navode iz poziva stečajnog upravitelja, a time i donošenje UPU područja "Osibova – Lučice" kao uvjeta za isplatu preostalog dijela kupoprodajne cijene. Očitovanje se nalazi u prilogu.

Navodi iz podneska tužitelja od 10.10.2025. da bi prednik tuženika bio kriv za neispunjenje ugovora iz razloga što bi do brisanja prednika tuženika iz sudskog registra došlo temeljem čl. 70. Zakona o sudskom registru (ZSR) zbog nesavjesnog poslovanja istog NE SAMO DA NISU TOČNI jer NE odgovaraju stvarnom stanju stvari, već su i PROTURJEČNI postojećim ispravama vezanim za otvaranje i zaključene skraćenog stečajnog postupka nad ANATOLA d.o.o. i sa razlogom brisanja istog iz sudskog registra.

Tako, nasuprot navodima tužitelja, iz povijesnog izvotka iz sudskog registra za ANATOLA d.o.o. i obrazloženja rješenja o upisu stečajne mase iza ANATOLA d.o.o. u stečaju od 13.12.2024., a koje isprave su prilog danog odgovora na tužbu, jasno proizlazi da je prednik tuženika brisan iz sudskog registra dana 21.02.2018. po donošenju pravomoćnog rješenja o otvaranju i zaključenju skraćenog stečajnog postupka broj St-1435/2016 od 02.11.2017.

Donošenje rješenja o otvaranju i istodobnom zaključenju skraćenog stečajnog postupka NE ZNAČI da pravna osoba nad kojom je donijeto ovo rješenje NEMA IMOVINE koja bi bila dostatna za ispunjenje bilo koje ugovorne obveze, pa tako i predmetnog ugovora o prodaji, jer donošenje ovog rješenja NIJE vezano za postojanje imovine pravne osobe, već za pretpostavke za donošenje istog prema čl. 428. Stečajnog zakona, a to je nepostojanje zaposlenika i u Očevidniku Fine postojanje neizvršenih osnova za plaćanje u razdoblju od 120 dana.

Dokaz: - Uvid u rješenje o upisu stečajne mase iza ANATOLA d.o.o. u stečaju od 13.12.2024. i povijesni izvadak iz sudskog registra o brisanju ANATOLA d.o.o. iz sudskog registra  
- Pisano očitovanje Nevena Dadića u pogledu realizacije sklopljenih ugovora o kupoprodaji nekretnina k.o. Milna  
- Po potrebi, saslušanje Nevena Dadića, Split, Mihanovićeva 37B kao svjedoka na okolnost interesa i namjere ugovornih stranaka za sklapanje Aneksa kupoprodajnom ugovoru, a posebno posljednjeg Aneksa broj 2 od 20.02.2009.

Nastavno na sve iznijeto, zaključci koje izvode tužitelji u podnesku od 10.10.2025. o krivnji prednika tuženika za neispunjenje ugovora, pri čemu bi nemogućnost ispunjenja ugovorne obveze prednik tuženika skrivio već u svibnju 2015. godine ! su ne samo netočni, paušalni i neargumentirani, već i proturječni naprijed navedenim ispravama te stoga u potpunosti proizvoljni i neosnovani. Tim više što odredba čl. 70. ZSR na koju se pozivaju tužitelji NEMA nikakve veze sa imovinom pravne osobe ili njenim financijskim stanjem, a samim time i sa mogućnosti ispunjenja ugovorne obveze !

\*\*\*

Za tuženika punomoćnica:  
Tea Gatternig, odvjetnica

Prilozi:

- ✓ Povijesni zk. izvadak za kčbr.1144/1 zk.ul.3038 k.o. Milna
- ✓ Izvadak iz posjedovnog lista broj 112 za kčbr.1144/1
- ✓ Pisano očitovanje Nevena Dadića u svezi ugovora o kupoprodaji nekretnina k.o. Milna