

Split, 21. kolovoza 2025.

ADDICT 19 d.o.o. u stečaju
Ulica Ivana Rendića 19
21000 Split
OIB: 91305741786

Predmet: izrada pravnog mišljenja u svezi pravnih mogućnosti uređenja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina koje su u izvanknjižnom suvlasništvu stečajnog dužnika

PRAVNO MIŠLJENJE

I. UPIT KLIJENTA/PREDMET PRAVNOG MIŠLJENJA

Tijekom mjeseca srpnja 2025. godine. zaprimili upit stečajnog upravitelja trgovačkog društva Addict 19 d.o.o., g. Ivana Mršića radi izrade pravnog mišljenja u svezi pravnih mogućnosti uređenja zemljišnoknjižnog stanja nekretnina koje su u izvanknjižnom suvlasništvu stečajnog dužnika, odnosno mogućnosti upisa stečajnog dužnika kao vlasnika na nekretninama označenim kao kat. čest.2083 i 2084, ZK uložak 71, k.o. Pražnica, Općinski sud u Split, Zemljišnoknjižni odjel Supetar.

Prethodno izradi ovog mišljenja stečajni dužnik je pred nadležnim sudom pokrenuo pojedinačni ispravni postupak, koji se je pred sudom vodio pod posl.br. Z-45384/2022.

Prijedlog je odbijen sa obrazloženjem da je prodavatelj odnosno pravni prednik stečajnog dužnika bio suvlasnik predmetnih nekretnina, a ne isključivi vlasnik, dok je prijedlog glasio na upis vlasništva za cijelo. Osim toga, svjedoci koji su bili pozvani da svjedoče u korist stečajnog dužnika nisu se odazvali na poziv suda a njihovo svjedočenje je nužno uz zk. pojedinačnom ispravnom postupku.

Iz Ugovora o kupoprodaji zaključenog dana 21.08.2006.godine između Stanka Mihovilovića kao prodavatelja i društva Affectus d.o.o. (pravni prednik društva Addict 19 d.o.o. u stečaju) kao kupca nekretnina označenih kao čest.zem. 2083, pov. 1187 m² te čest.zem. 2084, pov. 637 m², K.O.Pražnice razvidno je da je predmet kupoprodaje bio dio predmetnih nekretnina u točno određenoj kvadraturi a imajući u vidu da je kvadratura navedena u ugovoru manja od kvadrature koja je navedena u katastarskom operatu.

Nadalje, uvidom u vlasnički list za navedene nekretnine, razvidno je kako su na navedenim česticama u zemljišnim knjigama u Z.U. 71, K.O. Pražnica, i to kao suvlasnici istih nekretnina upisane treće osobe, a ne gospodin Stanko Mihovilović.

I. MIŠLJENJE

Stečajni dužnik se na temelju Ugovora ne može uknjižiti kao suvlasnik već je potrebno pokrenuti ili pojedinačni ispravni postupak ili parnični postupak radi utvrđenja prava suvlasništva.

Ukoliko se skupština društva odluči na pokretanje postupka prijedlog je da se pokrene ponovno pojedinačni ispravni postupak ali da se prijedlogom zahtjeva suvlasnički dio nekretnina a ne vlasništvo za cijelo jer stečajni dužnik nije kupio nekretnine za cijelo već za određeni suvlasnički dio.

Predvidivi troškovi ovog postupka su 470 bodova (1 bod = 2,00 EUR) za svaku pojedinu radnju, a očekivani broj radnji dvije do tri. Na ove iznose treba pridodati i trošak sudskih pristojbi, očevida i dolaska svjedoka koji mogu iznositi do 250,00 EUR.

Očekivano trajanje postupka je do 2 godine.

Svi iznosi su izraženi u neto iznosu.

Ovdje moramo naglasiti kako postoji objektivni problem koji se potencijalno može pojaviti u novom postupku i to onaj procesno pravne naravi a to je nepojavljivanje svjedoka po pozivu suda što će onemogućiti sud u usvajanju prijedloga, a iz pozicije stečajnog dužnika svrhovitost ovog postupka.

Naime, provedbom postupka bi se stečajni dužnik upisao kao suvlasnik predmetne nekretnine, pa se postavlja pitanje vrijednosti same nekretnine u smislu tržišne vrijednosti i prodaje iste po pravilima Stečajnog zakona obzirom predmetna nekretnina nije isključivo vlasništvo nego suvlasništvo stečajnog dužnika.

Da bi se isti upisao kao vlasnik odnosno riješio suvlasničke udjele sa ostalim suvlasnicima potrebno je provesti postupak razvrgnuća suvlasničke zajednice što je dugogodišnji postupak posebno imajući u vidu činjenicu da su ostali suvlasnici

mnogobrojni i pitanje je dali svi i procesno sposobni biti stranke u postupku zbog činjenica smrti nekih od njih.

Nadalje, iskustveno govoreći a imajući u vidu konfiguraciju same nekretnine, postavlja se pitanje njene stvarne tržišne vrijednosti, pa kada se sve ovo uzme u obzir potrebno je prije svega razmotriti pitanje svrhovitosti pokretanja ovih postupaka uzimajući u obzir vremenski okvir i cijenu koštanja samih postupaka.

S poštovanjem,

Boris Bulj