

Posl. br. St-919/2016

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

STEČAJNI DUŽNIK: **TIM 90 d.d. „u stečaju”** sa sjedištem u Osijeku, Ulica kardinala Alojzija Stepinca 4, OIB: 63062784520, zastupano po stečajnom upravitelju Tihomiru Zecu iz Osijeka

Suvlasnici zgrade: 1. **ANA VITEZICA** iz Poreča, Eufrazijeva 49, OIB: 72117999015,
2. **BRUNA MIHAJLOVIĆ**, Poreč, 8. marta 3, OIB: 40400276678,
obje zastupane po punomoćnici Ljiljani Sinanović, odvjetnici u Poreču,

Dvostruko.
Prilog.

P O D N E S A K

1. Sukladno pozivu naslovnog suda iz zaključka od 14. srpnja 2025. godine, da se očituju na podnesak stečajnog upravitelja, suvlasnice zgrade na k.č. br. 169 u k.o. Poreč iz z.k. ul. br. 1533, to čine ovim podneskom, a sve kako dalje slijedi.

2. Prije svega se ističe, a ono što bi sud trebao imati u vidu, kao i stečajni upravitelj te odbor vjerovnika pa i sam kupac Zoran Fabris, jesu sljedeće činjenice:

- a) Da su stvarni i zemljišnoknjižni suvlasnici ove nekretnine, prije pokretanja stečajnog postupka bili: Anja Mihajlović, Ana Vitezica (ranije: Ćuma) te Branko Brljafa, dok je pored ovih uknjiženih suvlasnika, stvarni i izvanknjižni suvlasnik nekretnine bio i Grad Poreč;
- b) Da su u tijeku stečajnog postupka Ana Vitezica i Bruna Mihajlović, kupile od stečajnog dužnika, svaka po jedno spremište, kako se to navodi u podnesku stečajnog upravitelja;

- c) Da su Anja Mihajlović, Ana Vitezica i Bruna Mihajlović, kao vlasnice u samostalnom posjedu dijelova nekretnine na k.č. br. 169 u k.o. Poreč te da su na svojim stanovima upisane u Knjizi položenih ugovora, a Ana Vitezica i Bruna Mihajlović kao vlasnice spremišta su još uvijek izvanknjižne vlasnice istih, budući je stečajni dužnik obvezu utvrđivanja suvlasničkih dijelova na nekretnini kao i etažiranja nekretnine prevalio na njih i buduće suvlasnike nekretnine, ovdje kupca Zorana Fabrisa;
- d) Da su suvlasnice Ana Vitezica i Bruna Mihajlović zajedno s Gradom Porečom (nakon što mu je stečajni dužnik, prije otvaranja stečaja, prenio vlasništvo stana) dali sačiniti Plan posebnih dijelova stambene zgrade na k.č. br. 169 u k.o. Poreč, kod ovlaštene osobe SOLID PLUS d.o.o. Poreč, koji je taj Plan i sačinio;
- e) Da su trošak izrade Plana posebnih dijelova zgrade u cijelosti platile isključivo Ana Vitezica i Bruna Mihajlović, dok ostali suvlasnici pa tako i stečajni dužnik, nisu participirali u troškovima izrade Plana posebnih dijelova, iako su to bili dužni učiniti, (u privitku se dostavljaju potvrde o plaćenom trošku društvu SOLID PLUS d.o.o.);
- f) Da je stečajni upravitelj, kao što i sam navodi i u podnesku i na sastancima Odbora vjerovnika, bio upoznat sa sačinjenim Planom posebnih dijelova, ali su iz samo njima poznatih razloga, Odbor vjerovnika i stečajni upravitelj odbili dalje sudjelovati u postupku izrade Plana (utvrđivanju korisne površine, utvrđivanju suvlasničkih udjela pojedinih suvlasnika te povezivanju suvlasničkih dijelova s posebnim dijelovima nekretnine);
- g) Da su suvlasnice nekretnine, Ana Vitezica i Bruna Mihajlović, tijekom postupka izrade Plana posebnih dijelova, utvrdile i da nekretnina na k.č. br. 169 u k.o. Poreč, nije pravilno upisana i ucrтана u katastru, zbog čega je nužno izvršiti ispravak tih podataka u katastru i zemljišnoj knjizi, budući stanje na terenu ne odgovara stanju kakvo je upisano u javnim registrima (katastar i zemljišna knjiga), s obzirom da se u naravi (na terenu) zgrada proteže na 3 (tri) katastarske čestice. Naime, u periodu od 1977. do 1986. godine, kada se radila nova katastarska izmjera, došlo je do greške prilikom unosa podataka u katastarski plan, što je imalo za posljedicu da nekretnina u javnim registrima ni površinom ni oblikom ne odgovara stanju na terenu. Konzultirajući se sa stručnom osobom ove dvije suvlasnice su došle do saznanja, da je ispravak moguće izvršiti, a upoznate su i s troškom takvog posla, koji prema dostavljenoj im ponudi iznosi 937,50 EUR (ponuda u prilogu), a koji trošak bi opet trebali snositi svi suvlasnici srazmjerno svojim suvlasničkim udjelima.

Iako su sa svim ovim okolnostima i nedostacima nekretnine imenovane suvlasnice upoznale stečajnog upravitelja, jer su neposredno komunicirali, stečajni upravitelj je otklonio bilo kakav angažman u svezi toga, nego je u ime stečajnog dužnika inzistirao na prodaji nekretnine, znajući da nekretnina ima niz pravnih nedostataka.

3. Točno je da je rješenjem naslovnog suda navedeno da se kupcu Zoranu Fabrisu dosuđuje nekretnina, kako je to navedeno u točki I. rješenja posl. br. St-919/2016-694 od 20. siječnja 2025. godine. Međutim, istim rješenjem predmet prodaje nije definiran na način koji bi bio podoban kako za prodaju, tako i za uknjižbu prava vlasništva, odnosno predmet prodaje nije određen ni u suvlasničkom dijelu niti kao posebni dio nekretnine.

Notorno je pravilo, da nitko ne može prenijeti više prava na drugoga, nego što ih sam ima.

Stečajni dužnik nije vlasnik potkrovlja, posebno ne u cijelosti pa ga u cijelosti nije mogao ni prodati pa iako je to znao, odbio je to razriješiti s ostalim zajedničkim vlasnicima.

Potkrovlje u zgradi je zajedničko vlasništvo suvlasnika nekretnine, a ovdje su to već ranije navedeni suvlasnici, tako da to zajedničko vlasništvo stečajni dužnik ne može prodati trećim osobama bez odobrenja, odnosno suglasnosti ostalih suvlasnika.

Suglasnost za prodaju zajedničkog vlasništva, stečajni dužnik nikada nije tražio niti od jednog suvlasnika nekretnine.

U svom podnesku stečajni upravitelj navodi kako bi Ana Vitezica, Bruna Mihajlović i Branko Brljafa „neovlašteno zauzeli posjed većeg dijela predmetne nekretnine te je odbijaju predati u posjed kupcu“.

Ovakva tvrdnja stečajnog upravitelja je neistinita, protivna stvarnim činjenicama, a i zakonu.

U svom podnesku i tijekom cijelog postupka, iako ga je Odbor vjerovnika odbio prihvatiti, stečajni upravitelj, odnosno stečajni dužnik se u označavanju dijelova nekretnine koristi Planom posebnih dijelova zgrade kojega je sačinilo društvo SOLID PLUS d.o.o. iz kojega su razvidni suvlasnički udjeli kao i da je potkrovlje zajedničko vlasništvo suvlasnika nekretnine. Već polazeći od tih dokaza, lako se može zaključiti, kako je ova tvrdnja stečajnog upravitelja neistinita, jer su suvlasnici nekretnine i prije prodaje kupcu Zoranu Fabrisu bili većinski suvlasnici predmetne nekretnine i da su je kao većinski suvlasnici imali i u većem dijelu u posjedu. Dokaz tome je sam Plan posebnih dijelova zgrade.

U krajnjoj liniji, sve i da nije sačinjen Plan posebnih dijelova, Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje, da se tada suvlasništvo utvrđuje na jednake dijelove pa su i u takvom slučaju postojeći suvlasnici većinski suvlasnici i posjednici nekretnine, a razmjerno tome je veći i njihov udio u dijelovima nekretnine koji su zajedničko vlasništvo.

Nitko od suvlasnika ne drži u posjedu bilo koji dio nekretnine koji je bio vlasništvo stečajnog dužnika, osim Branka Brljafe. Slijedom toga, stečajni upravitelj ne može u tom dijelu ni imati bilo kakvih zahtjeva prema preostalim suvlasnicima, kao što to navodi u svom podnesku. Jednako tako, suvlasnici, izuzev Branka Brljafe, ne osporavaju kupcu mogućnost suposjeda, ali nikako samostalnog posjeda na zajedničkom dijelu nekretnine.

4. Sam stečajni upravitelj priznaje u svom podnesku da je znao, a s čime je upoznao i Odbor vjerovnika, da je sačinjen Plan posebnih dijelova zgrade te daje potkrovlje bilo „određeno kao zajedničko vlasništvo, ali je na 11. sjednici Odbora vjerovnika od 19. svibnja 2023. godine jednoglasno odbijen navedeni plan podjele“. No, pri tome nije naveo niti jedan razlog zbog kojega ne prihvaća Plan. Sada je postalo jasno.

Iz ovoga je jasna nesavjesnost stečajnog dužnika, odnosno Odbora vjerovnika, jer si prodajom dijela nekretnine koja je u zajedničkom vlasništvu suvlasnika priskrbljuje nezakonito sredstva bez pravne osnove. Unatoč tome, dakle, znajući da je potkrovlje zajedničko vlasništvo te da je u suposjedu suvlasnika nekretnine, stečajni dužnik, stavlja u prodaju to zajedničko vlasništvo. Uz to, čak i sam kupac je mogao znati, da kada su u

zgradi 4 stana, na kojima su poznati vlasnici, da je potkrovlje već po svojoj stvarnoj i pravnoj naravi zajedničko vlasništvo suvlasnika zgrade. Suvlasništvo zgrade se može određivati samo sukladno dijelovima koji se po zakonu mogu uspostaviti kao posebni dijelovi zgrade. Svi drugi dijelovi su ili pripadci takvih posebnih dijelova ili zajednički dijelovi.

Konačno, niti u zaključku o prodaji niti u zaključku o dosudi niti u zaključku o predaji posjeda, sud nije odredio da su predmet prodaje i dosude i zajednički dijelovi pa tako i potkrovlje. Jednako tako, niti u rješenju o ovrsi Općinskog suda u Pazinu predmet prodaje nisu bili zajednički dijelovi nekretnine, ali se ni o tome nije vodilo računa.

5. Najblaže rečeno, vrlo je zanimljivo postupanje stečajnog dužnika, Odbora vjerovnika i stečajnog upravitelja, koji izravno zloupotrebljavaju svoja i procesna i materijalna prava u ovom postupku, a s druge strane, su nezakonito dopustili kupcu uknjižbu prava vlasništva na cijeloj nekretnini, iako istu nije kupio niti ju je mogao kupiti. Postavlja se pitanje, temeljem čega je Zemljišnoknjižni odjel Poreč - Parenzo dopustio na temelju manjkavog, dakle, po Zakonu o zemljišnim knjigama nedopuštenog i nepodobnog zaključka naslovnog suda za uknjižbu, dopustio uknjižbu na ime kupca na cijeloj nekretnini, kada mu zaključkom nije dosuđena cijela nekretnina, a u tom zaključku dio nekretnine kojega stječe kupac nije određen ni u suvlasničkom dijelu ni kao posebni dio. Stoga je uknjižba kupca na k.č. br. 169 u k.o. Poreč nezakonita, slijedom čega će suvlasnici biti primorani, pokrenuti postupak brisanja takve uknjižbe. No, Odbor vjerovnika ni stečajni upravitelj pa ni naslovni sud u tome ne vide nikakvu nezakonitost, kao ni sam kupac, iako je ovakva uknjižba na štetu ostalih suvlasnika.

S obzirom, da je u stečajnom postupku učinjeno više propusta na štetu suvlasnika k.č. br. 169 u k.o. Poreč, suvlasnici nekretnine će biti primorani u posebnom (jednom ili više njih) sudskom postupku zahtijevati zaštitu svojih vlasničkih prava.

6. Zbog svega toga, suvlasnice Ana Vitezica i Bruna Mihajlović, smatraju primjerenim cjelokupan status nekretnine: ispravak podataka u katastru i zemljišnoj knjizi te provedbu Plana posebnih dijelova zgrade razriješiti sporazumno i izvansudskim putem, a posljedično tome i pitanje (su)posjeda potkrovlja.

ANA VITEZICA i
BRUNA MIHAJLOVIĆ
obje p.p.

U Poreču 06. kolovoza 2025.