

**Zajednički odvjetnički ured
Dražan Crnković & Alen Pešušić**

Vlaška 77
10 000 Zagreb

Tel. 01 4636 828, 4636 819
Fax. 01 4664 610

odvjetnici@crnkovicpesusic.com

TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
Na broj: St-71/2018
21 000 SPLIT

Razlučni vjerovnik: Garden Maksimir d.o.o., Radnička cesta 45, Zagreb,
OIB: 25738979611, zastupano po odvjetniku Alenu Pešušiću iz
Zagreba, Vlaška 77

Stečajni dužnik: CLEUNA d.o.o. u stečaju, Cesta dr. Franje Tuđmana 580/A,
Kaštel Kambelovac, OIB: 76575738436

**PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA – KUPCA
kojim se očituje na žalbe trećih osoba**

1x-----
Rješenjem Naslovnog suda posl. br. St-71/18 od 28. ožujka 2022.g. naređuje se
trećim osobama da predaju u suposjed kupcu nekretnine, i to:

– Vinku Mihaljeviću da preda u suposjed kupcu k.č.br. 828/7 upisano u z.k.ul.br.
2156 KO Brela, te k.č.br. 828/16 upisano u z.k.ul.br. 2175,

- Zvonku Kočili i Heleni Sić Kočila da preda u suposjed kupcu k.č.br. 828/16 upisano
u z.k.ul.br. 2175 KO Brela.

Treće osobe Vinko Mihaljević, te Zvonko Kočila i Helena Sić Kočila uložili su žalbu
protiv gore navedenog rješenja.

Žalbe trećih osoba u cijelosti su neosnovane.

Naime, nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, a kojim je kupac stekao pravo
suvlasništva na predmetnim nekretninama zaključkom Naslovnog suda posl. br. St-
71/18 od 10. lipnja 2021.g. sud je predao u posjed kupcu Garden Maksimir d.o.o.
nekretnine z.k.č.br. 828/7 KO Brela (2/3 dijela) i z.k.č.br. 828/16 KO Brela (13/24
dijela).

Nesporno je da razlučni vjerovnik kao kupac nekretnina ima pravo na posjed, točnije suposjed nekretnina sukladno njegovim suvlasničkim dijelovima. Iako su zaključkom Naslovnog suda od 10. lipnja 2021.g. predmetne nekretnine predane u suposjed kupca – razlučnog vjerovnika, isti do danas nije stupio u suposjed, a s obzirom, da su predmetne nekretnine u posjedu trećih osoba.

Sukladno odredbama čl. 131. Ovršnog zakona, a koja se odredba primjenjuje sukladno čl. 235., st. 3, čl. 247., st.1. i čl. 248., st.1. Stečajnog zakona, određeno je:

„Nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će, na prijedlog kupca, narediti drugim osobama koje ne raspolažu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine da je bez odgode predaju kupcu i u istom rješenju odrediti protiv tih osoba ovrhu ispražnjenjem i predajom nekretnine.“

S obzirom da se stečajni upravitelj stečajnog dužnika Cleuna d.o.o. u stečaju očitovao da nikada nije stupio u suposjed predmetnih nekretnina, jer mu isto nije dozvoljeno, osnovano je kupac sukladno čl. 131. Ovršnog zakona predložio sudu da naredi osobama koje bez pravne osnove drže u posjedu cijelu nekretninu, da istu predaju u suposjed kupcu sukladno suvlasničkim dijelovima kupca.

Iz stanja spisa proizlazi da su u posjedu predmetne nekretnine Helena Sić Kočila, Zvonko Kočila i Vinko Mihaljević, te isti kao osobe koje zajedno drže posjed cijele nekretnine jedini mogu predati razlučnom vjerovniku i kupcu suposjed nekretnina sukladno suvlasničkim dijelovima kupca.

Naime, svaki od suvlasnika ima pravo na suposjed nekretnine sukladno njegovim suvlasničkim dijelovima, pa tako i razlučni vjerovnik i kupac Garden Maksimir d.o.o. ima pravo na suposjed sukladno njegovim suvlasničkim dijelovima.

Treće osobe u svojim žalbama uglavnom navode kako je predmetna zgrada *de facto* etažirana, odnosno da isti nisu u posjedu cijele nekretnine. Iz zemljišnoknjižnih izvadaka za predmetne nekretnine nesporno proizlazi da etažiranje nije provedeno, dakle, treće osobe nisu upisane kao vlasnici posebnih cjelina, već kao suvlasnici cijele nekretnine. Ističe se kako se pravo vlasništva, pa tako i pravo vlasništva na posebnim dijelovima nekretnine, stječe upisom u zemljišne knjige, te u tom smislu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ne poznaje *de facto* provedbu etažiranja, a kako to neosnovano navode treće osobe.

Iz zapisnika sastavljenog povodom očevida održanog u predmetu koji se vodi kod Općinskog suda u Makarskoj pod posl. br. Ovr-444/19 protiv Vinka Mihaljevića kao ovršenika, razvidno je kako je Vinko Mihaljević izjavio da je upravo on u posjedu tri od četiri etaže predmetne nekretnine. Vinko Mihaljević kao treća osoba, sada u žalbi navodi da je isti u posjedu isključivo stana u prizemlju, te obrazlaže svoje pravo na posjed.

Jasno je da treća osoba, Vinko Mihaljević, očito izbjegava predati u suposjed nekretninu koju bespravno koristi, pri čemu su njegovi žalbeni navodi usmjereni isključivo na onemogućavanje kupca da stupi u suposjed nekretnina čiji je suvlasnik, odnosno na izbjegavanje postupanja po nalogu suda.

Razlozi zbog kojih stečajni upravitelj nije stupio u posjed predmetnih nekretnina nisu predmet ispitivanja u ovoj fazi postupka. Uostalom, treće osobe – Vinko Mihaljević, Zvonko Kočila i Helena Sić Kočila nisu stečajni vjerovnici, pa u tom smislu nisu ni ovlašteni propitivati tijek stečajnog postupka odnosno postupke stečajnog upravitelja.

Razlučni vjerovnik i kupac Garden Maksimir d.o.o. ističe kako je isti stekao pravo suvlasništva na predmetnim nekretninama, te isti nesporno ima pravo na suposjed sukladno njegovim suvlasničkim dijelovima. Međusobni odnosi trećih osoba, nisu od utjecaja na prava kupca, te sud ne smije dopustiti trećim osobama da osujete pravo kupca da stupi u suposjed nekretnine.

Slijedom svega navedenog, razlučni vjerovnik i kupac predlaže odbiti žalbe trećih osoba.

U Zagrebu, dana 8. travnja 2022.g.

Garden Maksimir d.o.o.
po punomoćniku: