
VRLO HITNO – ZABILJEŽBA SPORA!

Na Posl. br. P - /2025

OPĆINSKI SUD U PULI - POLA

PRAVNA STVAR:

Tužiteljica: **ARLENA PANČIĆ**, pok. Gojka, rođ. Stojičić, OIB: 07105875908, sa prebivalištem u Kanadi, Aspen Summit Crrccle Sw 173, Calgary, koju zastupa punomoćnik Dino Čekada, odvjetnik iz Pule

Tuženik: **H-ABDUKO d.o.o.**, OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, Zagreb

R a d i : **izdavanja tabularne isprave**

VPS: 10.000,00 EUR

T U Ž B A

*punomoć
prilozi*

I.

Tuženik je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zk odjel Pula, formalno upisan kao vlasnik nekretnine – stana i to 115. suvlasnički dio, 55/5315 (etažno vlasništvo, E-115) dijela nekretnine označene kao k.č. br. 1205/4 ZGR., zk.ul. 120910 k.o. Pula, poduložak i etaža broj 115 s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom „VS 408“ u naravi stan na četvrtom katu zgrade koji se sastoji od hodnika – predprostora, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta „VSP 19“ ukupne neto reducirane površine 55,04 m². Radi se o stanu koji se nalazi u Puli, Vrtlarska ulica kbr. 6.

Dokaz: 1. vlasnički list predmetne nekretnine;

2. povijesni vlasnički list predmetne nekretnine.

II.

Kao vlasnik nekretnine iz toč. I. činjeničnog opisa ove tužbe, tuženik se je upisao temeljem rješenja o dosudi nekretnine, iz stečajnog postupka koji se vodi nad trgovačkim društvom Tim 90 d.d., kao stečajnim dužnikom, a od kojeg društva je sada pok. majka tužiteljice Helena Stojičić, i kupila predmetnu nekretninu – stan, što se opisuje u daljnjim točkama činjeničnog opisa ove tužbe. Tuženik se je kao vlasnik predmetne nekretnine – stana, upisao kako slijedi (rješenje, zk odjela Pula, Z-13408/2023 od 24.08.2023. god.):

- Uknjižba, pravo vlasništva, potvrda pravomoćnosti rješenja - dosuda Posl.br. St-919/2016-467 izdana 26.05.2023, rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, Posl.br. St-919/2016-467 02.05.2023, zaključak Trgovačkog suda u Pazinu, Posl.br. St-919/2016-509 24.08.2023, sa imena TIM 90 d.d.

Tuženik nije ni platio kupoprodajnu cijenu, budući da mu je izvršen ustup tražbine koja je opterećivala predmetnu nekretninu, što sve proizlazi iz povijesnog vlasničkog lista, kao i iz rješenja o dosudi:

„Uknjižba, ustupanje založnog prava, Ugovor o cesiji 25.01.2022, dodatak br. 1 Ugovora o cesiji 27.10.2022, uslijed prijenosa prava potraživanja upisanog ovosudnim rješenjem posl. br. Z-5713/08, uknjižuje se pravo zalogu za iznos od 1.750.000,00 EUR-a i ostalih uvjeta iz Sporazuma, sa imena ovlaštenika Ce Asset Investment Solutions Designated Activity Company, OIB: 21700578566 (posl. br. Z-392/20), u prvenstvenom redu upisa pod posl. br. Z-5713/08, u korist novog ovlaštenika:

H-ABDUCO D.O.O., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, 10000 Zagreb.

Dakle, tuženik je u stečajnom postupku „kupio“ predmetnu nekretninu, iako to nije mogao učiniti, iz razloga koji se navode u daljnjim točkama činjeničnog opisa ove tužbe, a za što je sve imao neposrednih i izravnih saznanja, budući da je predmetnu nekretninu, već ranije kupila sada pok. majka tužiteljice, od TD Tim 90 d.d., što nije ni sporno.

Dokaz: 1. kao pod ostalim točkama ove tužbe;

2. rješenje Trgovačkog suda u Pazinu, Posl. br. St-919/2016 od 02.05.2023.
3. uvid u spis Trgovačkog suda u Pazinu, Posl. br. St-919/2016;
4. podnesak tuženika od 02.12.2022.g.;
5. podnesak tuženika od 22.03.2022.g.
6. službenim putem pribaviti spis zk odjela Pula, Z-13408/2023.

III.

Predmetnu nekretninu (toč. I.) činjeničnog opisa ove tužbe, inače je kupila Helena Stojičić, OIB: 87999193484, od TD Tim 90 d.d., sada u stečaju, a sve temeljem valjano sklopljenog pravnog posla, isplate kupoprodajne cijene i predaje posjeda stana.

U stanu je živjela majka tužiteljice, Helena Stojičić, zajedno sa svojim suprugom Gojkom Stojičićem, sve do svoje smrti. Suprug Helene Stojičić, otac tužiteljice, umro je prije supruge Helene.

Stan je predan u samostalan, neposredan, vlasnički posjed Heleni Stojičić, **23. prosinca 2008. god., te je u istome bila sve do svoje smrti 07.01.2025. god. To je bio njihov jedini dom, budući da drugih nekretnina nisu posjedovali niti ih imali u vlasništvu.**

Činjenica oko utvrđenja prava vlasništva, utvrđena je pravomoćnom presudom Općinskog suda u Puli-Pola, u predmetu pod Posl. br. P-1812/2012 od 27.05.2013.g., koja je postala pravomoćna i ovršna 14.06.2013. god. U tom predmetu nalaze se svi pravni poslovi koji su sklopljeni između majke tužiteljice i tadašnjeg vlasnika nekretnine, TD Tim 90 d.d. Poreč, kao i sva dokumentacija vezana uz kupnju stana, posjedovanja, plaćanja režijskih troškova i sl.

Sam prodavatelj, pravni prednik tuženika, je potvrdom br. 14/DP/2010 od 4. rujna 2010. godine potvrdio da je ona – Helena Stojičić, kupila predmetnu nekretninu.

Kupoprodaja i realizacija, provedena je prije nego što se je tuženik u zemljišnim knjigama uknjižio kao „vlasnik“, iako tu nekretninu nije mogao steći, jer nije bila u vlasništvu prodavatelja, stečajnog dužnika, koji ju je ranije otuđio pravnoj prednici tužiteljice. Staro je rimsko načelo da nitko na drugoga ne može prenijeti više prava nego što ga sam ima: „*Nema plus iuris ad alium transferre potest quam ipse habet*“.

- Dokaz:** 1. presuda OS Pula-Pola, P-1812/2012 od 27.05.2013.;
2. uvid u spis naslovljenog suda pod Posl. br. P-1812/2012, kao i u svu dokumentaciju koja se u njemu nalazi;
3. potvrda TD Tim 90 d.d., br. 14/DP/2010 od 04.09.2010.g.

IV.

Nakon smrti majke, posjed stana i sva prava koja iz njega proizlaze, preuzima tužiteljica, sve temeljem pravomoćnog rješenja o nasljeđivanju Javnog bilježnika iz Pule, Željka Valente, pod Posl. br. O-239/2025, UPP-OS-O-45/2025 od dana 26.06.2025. god.

Tužiteljica u cijelosti izvršava vlasnička prava na nekretnini koja je predmet ovog postupka, tj. plaća pružanje komunalnih usluga (plina, struje, vode i dr.), a prethodno je to činila njezina, sada pok. majka. Te činjenice vidljive su iz priloženih naloga za plaćanje koji se nalaze u parničnom spisu.

Dakle, za podnošenje ove tužbe jedino je aktivno legitimirana tužiteljica.

Dokaz: rješenje o nasljeđivanju Javnog bilježnika iz Pule, Željka Valente, pod Posl. br. O-239/2025, UPP-OS-O-45/2025 od dana 26.06.2025. god.

V.

Kao što je navedeno, pred Trgovačkim sudom u Pazinu, u tijeku je stečajni postupak, u odnosu na stečajnog dužnika TD Tim 90 d.d.. Poreč, koji se vodi pod Posl. br. St-919/2016,

pravna prednica tužiteljice, obaviještena je, Dopisom od 23. svibnja 2018. god., od strane stečajne upraviteljice, kako je odbor vjerovnika, na 4. sjednici, a koja je održana dana 29.03.2018. god., donio odluku o tome kako joj se „priznaje izlučno pravo“ na predmetnoj nekretnini, da se predmetna nekretnina izuzima iz stečajne mase stečajnog dužnika te briše iz popisa predmeta stečajne mase i drugih, s njome vezanih tablica. Istovremeno je Heleni Stojičić, dopušteno da bez ikakvih daljnjih pitanja i dopuštenja izvrši uknjižbu svoga prava vlasništva na navedenoj nekretnini.

Pravo vlasništva, majka tužiteljice nije mogla upisati budući su na nekretnini bile upisane razne ovrhe, odnosno postupci vođenja ovršnih postupaka, ali, kao što je i navedeno, niti tuženik, koji je za to sve znao, nije mogao steći pravo vlasništva na način na koji ga je „stekao“, zbog svih naprijed navedenih činjenica, kao što su prodaja stana, isplata cijene, predaja u posjed, ali i priznanje prava vlasništva tužiteljici u samom stečajnom postupku, tj. nije mogao postati vlasnik stana – predmetne nekretnine, a kako je to „postao“, kao knjižni vlasnik, sada je jedini legitimiran da tužiteljici izda tabularnu ispravu valjanu za upis njena prava vlasništva u zemljišnim knjigama.

- Dokaz:** 1. dopis stečajne upraviteljice od 23.05.2018.g.;
2. odluka odbora vjerovnika;
3. uvid u spis Trgovačkog suda u Pazinu, St-919/16.

VI.

Tuženik je trgovačko društvo, koje se inače bavi otkupom raznih dugovanja, preuzimanjem založnih prava, koje otkupljuje po nižim cijenama, te potom uknjižuje svoje pravo vlasništva, vodi postupke iseljenja, te prodaje nekretnine, koje je na taj način stekao. Pri tome, znajući da su i neki od nekretnina – stanova, plaćeni, da su u posjedu kupaca koji svoje pravo vlasništva nisu mogli upisati i iz postojanja dugovanja koje je tuženik preuzeo, međutim tuženika to nije briga, iako **se u pravnom prometu treba ponašati sa pažnjom dobrog stručnjaka, jer se radi o njegovoj profesionalnoj djelatnosti, sve temeljem odredbe iz čl. 10. st.2. Zakona o obveznim odnosima (ZOO).**

Neke od upisanih djelatnosti tuženika u sudskom registru Trgovačkog suda, jeste i „otkup dospelih tražbina“, te „poslovanje nekretninama“, kao i „posredovanje u prometu nekretnina.

Iz godišnjeg izvješća poslovanja tuženika, vidljivo je da je osnovna djelatnost naplata potraživanja, pri čemu se posebno citira dio izvješća, a koji je značajan upravo iz razloga što je, stečajnom dužniku, odnosno prodavatelju TD Tim 90 d.d., od strane Hetta Asset Resolution, za financiranje izgradnje stanova i poslovnih prostora na nekretnini na kojoj je izgrađena zgrada u kojoj se nalazi predmetni stan, izdan kredit u iznosu od 14.262.500,00 CHF, a iz kojeg na str. br. 16. proizlazi da je tuženik zapravo preuzeo sve te kredite, sklapanjem okvirnog, ali i pojedinačnih ugovora, tako da jako dobro zna kako je i na koji način sve išlo, što je bilo u planu.

Iz navedenih razloga u činjeničnom opisu ove tužbe, tužiteljica smatra da je tuženik kao knjižni vlasnik predmetne nekretnine, dužan tužiteljici izdati tabularnu ispravu, budući da je isti imao saznanja da je tužiteljici, odnosno njezinoj pravnoj prednici, nekretnina bila

uredno prodana, predana u posjed, da je ona plaćala (i dalje plaća) sve režijske troškove, te je kao takav ušao u pravnu poziciju prodavatelja, TD Tim 90 d.d., a kako je to navedeno i u točki II. činjeničnog opisa ove tužbe.

Inače, vezano uz zgradu u kojoj se nalazi predmetni stan, u istoj ima 115 etaža, koje su pretežito u vlasništvu tuženika, koje je stekao u stečajnom postupku, te koje sada uredno prodaje.

- Dokaz:** 1. Izvadak iz sudskog registra za društvo tuženika;
2. godišnje financijsko izvješće tuženika za 2024. god.;
3. povijesni vlasnički list za kompletnu nekretninu;
4. kao pod ostalim točkama ove tužbe

VII.

Zbog svega naprijed navedenog, tužiteljica predlaže naslovljenom sudu da nakon provedenih dokaza i održane glavne i javne rasprave donese slijedeću:

P R E S U D U

I. Tuženik, trgovačko društvo H-ABDUCO d.o.o., OIB: 13667298928, Radnička cesta 41, Zagreb, dužan je tužiteljici Arleni Pančić, pok. Gojka, rođ. Stojičić, OIB: 07105875908, izdati valjanu tabularnu ispravu podobnu za upis njezina punopravnog prava vlasništva na nekretnini - stanu i to: 115. suvlasnički dio, 55/5315 (etažno vlasništvo: E-115) dijela nekretnine označene kao k.č. br. 1205/4 ZGR., zk.ul. 120910 k.o. Pula, poduložak i etaža broj 115 s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom „VS 408“ u naravi stan na četvrtom katu zgrade koji se sastoji od hodnika – predprostora, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta „VSP 19“ ukupne neto reducirane površine 55,04 m², u roku od 15 dana, od dana pravomoćnosti ove presude, a koju, u protivnom, ukoliko tuženik ne postupi na opisani način, zamjenjuje ova presuda.

II. Tužiteljica je nakon pravomoćnosti ove presude, ovlaštena ishoditi uknjižbu prava vlasništva na nekretnini opisanoj u toč. I. izreke ove presude na svoje ime, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Puli-Pola, zk odjel Pula, a što je navedeni zk odjel dužan provesti.

III. Nalaže se tuženiku da tužiteljici nadoknadi prouzročene parnične troškove zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje na dosuđeni iznos teku od dana donošenja presude suda prvog stupnja, pa sve do isplate, sve u roku od 15 dana od dana pravomoćnosti ove presude.

Prijedlog za zabilježbu spora:

Predlaže se Općinskom sudu u Puli-Pola, da na nekretnini - stanu i to: suvlasnički dio: 115, 55/5315 (etažno vlasništvo: E-115) dijela nekretnine označene kao k.č. br. 1205/4 ZGR., zk.ul. 120910 k.o. Pula, poduložak i etaža broj 115 s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine koji je u Planu posebnih dijelova označen oznakom „VS 408“ u naravi stan na četvrtom katu zgrade koji se sastoji od hodnika – predprostora, dnevnog boravka, kuhinje, sobe, kupaonice, loggie, te u podrumu zgrade spremišta „VSP 19“ ukupne neto reducirane površine 55,04 m², upiše zabilježbu spora, te da istovremeno izda nalog zk odjelu Pula, da na toj nekretnini upiše zabilježbu vođenja ovog sudskog – parničnog spora, budući da će isti utjecati na knjižna prava, sve sukladno odredbi iz čl. 86. Zakona o zemljišnim knjigama.

U Puli, 27. listopada 2025. godine.

Punomoćnik tužiteljice:

Troškovnik tužiteljice:

sastav tužbe (100 bod + Pdv)	250,00 EUR
sudska pristojba na tužbu	130,00 EUR
sudska pristojba na presudu	130,00 EUR
sastav prijedloga za zabilježbu spora (50 bod + Pdv)	125,00 EUR