

ST-328/2025

Trgovački sud u Zadru

Stečajni dužnik: SEA TECH d.o.o. u stečaju

Podnositelj (vjerovnik): ROVEREDO d.o.o., OIB: 17911219232, Dolačka 24, 22000 Danilo Biranj zastupano po direktoru Mikhailu Groshevu, OIB: 23925532993, Njemačka, Düsseldorf, Friedrich-Lau-Strasse 28 zastupano po punomoćniku Ante Grbac, odvjetnik u Vodicama, Obala Juričev Ive Cote 27

Predmet: Očitovanje na podnesak Grada Šibenika od 17. rujna 2025. – prigovor na izlučno pravo

U ime i po punomoći vjerovnika ROVEREDO d.o.o. podnosimo ovo očitovanje te osporavamo zahtjev Grada Šibenika za priznavanje izlučnog prava na nekretnini k.č.br. 1306/130 k.o. Danilo Biranj (CRNO BRDO – pašnjak, površine približno 9.905 m²), zk.ul. 1820, koja je u zemljišnim knjigama upisana na SEA TECH d.o.o. 1/1, uz zabilježena ugovorna ograničenja.

Obrazloženje:

I. Kupoprodajni ugovor Grad Šibenik – SEA TECH d.o.o. sklopljen je 21./23. 4. 2021., solemniziran kod JB V. Vuletina pod OV-2006/2021. Predmet ugovora je k.č. 1306/130 k.o. Danilo Biranj (zona „Podi“) uz kupoprodajnu cijenu 5 EUR/m². U „C“ listu je upisana zabrana otuđenja/opterećenja na 5 godina te ugovorna ograničenja.

II. Ugovor sadrži rokove (18/36 mjeseci) i dvostupanjski raskidni mehanizam: (i) pisano upozorenje s rokom 30 dana (tč. 8.1.1.–8.1.2.), zatim (ii) izjava o otkazu i prestanku vlasništva (tč. 8.1.3.) na temelju koje Grad Šibenik traži upis (tč. 8.2.) i predaju posjeda (tč. 8.3.).

III. Grad je uputio pisana upozorenja od 4./5. 6. 2024. i 25. 6. 2025. putem javnog bilježnika, s ostavljenim rokom od 30 dana. Međutim, prije otvaranja/nastavka stečaja nema dokaza da je dostavljena izjava o otkazu iz tč. 8.1.3., niti da je provedeno vraćanje vlasništva upisom na Grad.

IV. Rješenjem Trgovačkog suda u Zadru broj ST-328/2025-26 od 28. 8. 2025. stečajni postupak je nastavljen, a Grad Šibenik 17. 9. 2025. prijavljuje izlučno pravo.

V. Iz zemljišnoknjižnog izvotka proizlazi da je na dan otvaranja/nastavka stečaja kao vlasnik 1/1 bio upisan stečajni dužnik SEA TECH d.o.o., uz zabilježena ugovorna ograničenja, bez upisanog prava vlasništva Grada Šibenika, tereta, plombi ili drugih stvarnopravnih zahtjeva koji bi upućivali na postupak povrata vlasništva ili ostvarivanje izlučnog prava.

VI. Ne postoje pretpostavke za izlučno pravo (čl. 147 Stečajnog zakona) Prema članku 147 Stečajnog zakona, izlučni vjerovnik je onaj koji dokaže da predmet na temelju stvarnog ili osobnog prava ne ulazi u stečajnu masu. U konkretnom slučaju, u zemljišnim knjigama je kao vlasnik 1/1 upisan stečajni dužnik, dok su u „C“ listu evidentirana tek ugovorna ograničenja i zabrane, bez upisa prava vlasništva, tereta ili plombe u korist Grada Šibenika. Slijedom toga, predmetna nekretnina ulazi u stečajnu masu, a Grad Šibenik nema položaj izlučnog vjerovnika u smislu čl. 147 SZ.

VII. Ugovorna raskidna shema zahtijeva izjavu i upis – što nije provedeno prije stečaja Ugovor propisuje redoslijed: upozorenje + rok 30 dana → izjava o otkazu/prestanku vlasništva → zemljišnoknjižni upis i posjed. Budući da u spisu nema izjave o otkazu (tč. 8.1.3.) ni provedenog upisa vraćanja vlasništva na Grad Šibenik prije otvaranja/nastavka stečaja, na odlučan dan vlasništvo je bilo na dužniku, pa nekretnina pripada masi. Formulacija o „prestanku vlasništva“ bez očitovanja i upisa nema stvarnopravni učinak prema trećima, osobito ne prema stečajnoj masi koja se određuje stanjem na dan otvaranja postupka.

VIII. Grad Šibenik raspolaže obveznopravnim, a ne izlučnim pravima Ugovor predviđa ugovorne kazne (čl. 6.3.) za propuštanje rokova/aktivnosti, uz odredbu da „naplatom ugovorne kazne prestaju ograničenja prava vlasništva“. Time je jasno da je primarni instrument Grada obveznopravne naravi (novčana sankcija), a ne stvarnopravno izlučenje. Takva potraživanja Grad može ostvarivati prijavom tražbine u stečaju i/ili kroz odgovarajući parnični postupak, ali ne izdvajanjem stvari iz mase.

Budući da:

- na dan otvaranja/nastavka stečaja vlasništvo niti založni teret nisu bili upisani na Gradu Šibeniku;
- ugovorni koraci otkaza i zemljišnoknjižnog vraćanja vlasništva nisu dovršeni prije stečaja;
- Ugovor Gradu Šibeniku daje prvenstveno obveznopravne mehanizme (kazne, rokove),

zahtjev Grada za izlučnim pravom je neosnovan.

Sukladno svemu ranije navedenom, predlaže se Naslovnom sudu odbiti zahtjev Grada Šibenika za priznavanje izlučnog prava na k.č. 1306/130 k.o. Danilo Biranj, uputiti Grad Šibenik da eventualna potraživanja (npr. ugovorne kazne) ostvari u okviru stečajnog postupka putem prijave tražbina i/ili odgovarajućeg parničnog postupka te odrediti da predmetna nekretnina ostaje u stečajnoj masi radi unovčenja i namirenja vjerovnika.

U Vodicama, dana 10. listopada 2025. godine

ROVEREDO d.o.o.

ODVJETNIK P.P.
ANTE GRBAC

VODICE, Obala Juričev Ive Cote 27