



Stečajni upravitelj

Štefan Rola

Vlaška 95

10 000 Zagreb

U Zagrebu 07.04. 2021.

Poštovani gospodine Rola,

nastavno na pravnu stvar tužitelja i prijavitelja tražbine Ivana Jurčeca kao punomoćnici stečajnog dužnika ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju obavještavamo Vas kako slijedi:

1. Predmet Poslovni broj: P-80/2021 Trgovački sud u Zadru, Stalna služba u Šibeniku u pravnoj stvari tužitelja Ivana Jurčeca protiv tuženika ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju radi utvrđenja prava vlasništva, VPS:627.000,00 HRK

1.1.

Dana 04. ožujka 2021. tuženik je zaprimio tužbu kojom tužitelj traži utvrđivanje prava vlasništva na 1/3 idealnog dijela nekretnine označene kao čkbr. 1/63 upisane u zk. ulošku 4190 k.o. Rogoznica kao i upis prava vlasništva u zemljišnoj knjizi. Isto tako, tužitelj je podnio prijedlog za određivanjem privremene mjere na predmetnoj nekretnini, a na koji prijedlog se tuženik očitovao u sklopu odaslanog podneska od 22. ožujka 2021. Postupak se vodi pred Trgovačkim sudom u Zadru, Stalna služba u Šibeniku, poslovni broj: P-80/2021, sutkinja Tereza Goreta.

Dana 22. ožujka 2021. kao punomoćnici tuženika podnijeli smo nadležnom sudu odgovor na tužbu kojim se u cijelosti osporavaju postavljeni tužbeni zahtjevi tužitelja budući da se uvidom u petit tužbe s vjerodostojnošću može zaključiti kako se u predmetnom slučaju radi o brisovnoj tužbi, dok uvidom u supstrat tužbe proizlazi kako tužitelj nije dostavio niti jedan dokaz kojim bi učinio vjerojatnim postojanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini već se isti paušalno poziva na presudu Općinskog suda u Šibeniku posl.br. P-3462/10 od 11.06.2018. kojom se ovrha proglašava nedopuštenom te kojom presudom se niti nije utvrđivalo njegovo pravo vlasništva. Ističe se kako pravomoćna utvrđenja vezana uz nedopuštenost ovrhe automatski ne dokazuju postojanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini te je tužitelj prvenstveno dužan

dokazati svoje pravo vlasništva, a što dostavljenim dokaznim prijedlozima nije u niti jednom pogledu učinio. Ujedno, navedena presuda može obvezivati samo stranke postupka, a što ovdje tuženik nikada nije bio, niti je pozvan da sudjeluje kao umješak na strani tuženika u tom postupku. Stoga se navedena presuda na tuženika ne odnosi niti ga obvezuje, a sve sukladno načelu *res iudicata facit ius inter partes*.

Posebno se ističe kako je tuženik Astor gradnja d.o.o. u stečaju pravo vlasništva nad predmetnom nekretninom stekao na valjanoj pravnoj osnovi, Ugovoru o unosu stanova u društva preuzimatelja sklopljenog dana 30.06.2011. između Josipa Kunkića kao prenositelja i ovdje pravnog prednika tuženika Astor gradnja d.o.o. kao stjecatelja, kao i temeljem zakonskih odredbi vezanih za zaštitu povjerenja u zemljišne knjige.

Nadalje, uvidom u povijesni prikaz izvatka iz zemljišne knjige za nekretninu označenu kao čkbr. 1/63 i to za 1/3 suvlasničkog idealnog dijela predmetne nekretnine upisane u zk. uložak 4190 k.o. Rogoznica proizlazi kako se knjižni prednik tuženika kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama upisao 30. listopada 2012. pod Poslovnim brojem: Z-8243/12 i to temeljem Ugovora o unosu stanova u društvo preuzimatelja ovjerenog 05. listopada 2021. pod Poslovnim brojem: OV-6940/12. Iz istog povijesnog prikaza proizlazi kako tužitelj nije nikada podnio prijedlog za brisanje upisa pod Poslovnim brojem: Z-8243/12, a niti je u roku od tri godine temeljem tužbe za brisanje zahtijevao utvrđivanje neistinitosti (navaljenosti) prednikova upisa već je isti ishodio zabilježbu pokretanja postupka Poslovni broj: P-203/21 tek 2021. godine, odnosno tek nakon devet godina od upisa prava vlasništva prednika ovdje tuženika u zemljišnoj knjizi.

Slijedom navedenog, ističe se kako je na strani tužitelja nastupila prekluzija prava na podnošenje predmetne tužbe budući da je tužba podnijete devet godina nakon upisa prava vlasništva knjižnog prednika ovdje tuženika u zemljišnoj knjizi, a sve sukladno članku 123. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/00, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).

Nadalje, ističe se kako je tuženik prigovorio i visini vrijednosti spora, obzirom da je tužitelj suviše nisko odredio vrijednost predmeta spora. Naime, predmet spora je utvrđenje prava vlasništva na nekretnini. Prema procjembenom elaboratu vrijednost predmetne nekretnine iznosi 627.000,00 kn, dok je tužitelj kao vrijednost predmeta spora naznačio iznos od 100.001,00 kn.

1.2.

Nadalje, tužitelj nije u otvorenom roku određenom rješenjem Trgovačkog suda u Splitu Poslovni broj: St-849/2017 od 12. ožujka 2018. obavijestio stečajnog upravitelja o svom navodnom izlučnom pravu kao ni o pravnoj osnovi navodnog izlučnog prava. Stoga je tužitelj propustio postupiti sukladno odredbi iz članka 258. Stavku 1. Stečajnog zakona i obavijestiti sud o postojanju njegovog navodnog izlučnog prava.

Naime, nakon što je u stečajnom postupku utvrđena imovina stečajnog dužnika, Trgovački sud u Splitu zaključkom o prodaji Poslovni broj: St-849/17 od 20. prosinca 2018. utvrdio je prodaju predmetne nekretnine putem elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije te je istim tim zaključkom utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 627.000,00 HRK. Nadalje, utvrđeno je i postupanje kupaca prilikom polaganja kupovnine, predaja predmetne nekretnine u imovinu kupca kao i upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca. Naime, ovdje tužitelj niti jednom svojom radom nakon otvaranja stečajnog postupka nije osporavao niti ulagao pravne lijekove na odluke stečajnog suda vezane uz predmetnu nekretninu, a što je radi zaštite svojih prava i interesa bio dužan učiniti.

Slijedom navedenog, potencijalnim kupcima predmetne nekretnine nije moglo biti poznato niti im je bilo poznato da na predmetnoj nekretnini postoji navodno izlučno pravo tužitelja budući da tužitelj nikada o istom nije obavijestio stečajnog upravitelja već je istom izvan svih prekluzivnih rokova neslužbenim putem iznosio buduće i pritom upitne pravne posljedice presude Poslovni broj: P-3462/10, a što nikako ne može predstavljati obavijest o navodnom izlučnom pravu.

Nadalje, prodaja predmetne nekretnine utvrđena je zaključkom o prodaji Trgovačkog suda u Splitu Poslovni broj: St-849/17 od 20. prosinca 2018. te je temeljem tog istog zaključka Trgovački sud u Splitu donio rješenje o dosudi od 07. siječnja 2021. kojim se predmetna nekretnina dosuđuje kupcu Stjepanu Bregoviću za prodajnu cijenu u iznosu od 161.750,00 HRK. Istim tim rješenjem stečajni sud naložio je brisanje svih zabilježbi na predmetnoj nekretnini u korist kupca.

Slijedom navedenog, predmetna nekretnina prodana je putem elektroničke javne dražbe te će ista biti predana u posjed kupcu nakon polaganja kupovnine u iznosu od 161.750,00 kn. Napominje se kako sukladno članku 101. Ovršnog zakona, a u svezi s člankom 194. Stečajnog zakona, kupnjom nekretnine u ovršnom, odnosno stečajnom postupku, kupac nekretninu stječe slobodnu od svih prava i tereta koji su na njoj postojali, odnosno prodajom nekretnine prestaju sva prava i tereti na toj nekretnini, pa tako prestaje i navodno pravo tužitelja, sve i da je isto ikada postojalo.

1.3.

Zaključno, potrebno je istaknuti kako je predmetni parnični postupak trenutno u samom začetku budući da još nije održano niti pripremno ročište, a koje ročište je zakazano za dan 13. travnja 2021. S obzirom na navedeno, nismo u mogućnosti dati mišljenje o potencijalnim budućim troškovima na strani tuženika kao i eventualnom konačnom ishodu spora.

2. Predmet Poslovni broj: P-198/2021 Općinski sud u Šibeniku u pravnoj stvari tužitelja Ivana Jurčeca protiv tuženika ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju i

***TERRA FIRMA d.d. radi utvrđivanja prava vlasništva, VPS: 2.482.000,00 HRK
kao i određivanja privremene mjere***

2.1.

Tužitelj je podnio tužbu protiv ovdje tuženika ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju i TERRA FIRMA d.d. radi utvrđivanja prava vlasništva nekretnini upisanoj u zemljišne knjige Općinskog suda u Šibeniku, kat čest 1/67 zgrada površine 175 m², upisanoj u zk.ul. 4234 k.o. 330191 Rogoznica, kao i privremenu mjeru zabranu otuđenja i opterećenja predmetne nekretnine. Postupak se vodi pred Općinskim sudom u Šibeniku pod poslovnim brojem P-198/2021.

Dana 22. ožujka 2021. kao punomoćnici I-tuženika ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju podnijeli smo nadležnom sudu odgovor na tužbu kojim se u cijelosti osporavaju postavljeni tužbeni zahtjevi tužitelja budući da se uvidom u petit tužbe s vjerodostojnošću može zaključiti kako se u predmetnom slučaju radi o brisovnoj tužbi, dok uvidom u supstrat tužbe proizlazi kako tužitelj nije dostavio niti jedan dokaz kojim bi učinio vjerojatnim postojanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini već se isti paušalno poziva na presudu Općinskog suda u Šibeniku posl.br. P-3462/10 od 11.06.2018. kojom se ovrha proglašava nedopuštenom te kojom presudom se niti nije utvrđivalo njegovo pravo vlasništva. Ističe se kako pravomoćna utvrđenja vezana uz nedopuštenost ovrhe automatski ne dokazuju postojanje prava vlasništva na predmetnoj nekretnini te je tužitelj prvenstveno dužan dokazati svoje pravo vlasništva, a što dostavljenim dokaznim prijedlozima nije u niti jednom pogledu učinio. Ujedno, navedena presuda može obvezivati samo stranke postupka, a što ovdje tuženik nikada nije bio, niti je pozvan da sudjeluje kao umješak na strani tuženika u tom postupku. S toga se navedena presuda na tuženika ne odnosi niti ga obvezuje, a sve sukladno načelu *res iudicata facit ius inter partes*. Suprotno tome, pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini tuženik je stekao temeljem valjane pravne osnove Ugovora o unosu stanova u društvo preuzimatelja od 30.06.2011. između Josipa Kunkića kao prenositelja i ovdje pravnog prednika tuženika Astor gradanja d.o.o. Isto tako, I-tuženik se u cijelosti usprotivio prijedlogu za određivanjem privremene mjere s obzirom da je isti prvotno nedopušten, a podredno neosnovan.

Ujedno, tuženik je podnio i prigovor stvarne nenadležnosti Općinskog suda u Šibeniku sukladno članku 34.b. stavak 5. ZPP-a, obzirom da je nad tuženikom pokrenut stečajni postupak te je stoga nadležan trgovački sud pred kojim je otvoren stečajni postupak, odnosno Trgovački sud u Zadru, Stalna Služba u Šibeniku.

Nadalje, ističe se kako je tuženik prigovorio i visini vrijednosti spora, obzirom da je tužitelj suviše nisko odredio vrijednost predmeta spora. Naime, predmet spora je utvrđenje prava vlasništva na nekretnini. Prema procjembenom elaboratu vrijednost predmetne nekretnine iznosi 2.482.000.00 kn, dok je tužitelj kao vrijednost predmeta spora naznačio iznos od 100.001,00 kn.

Ovim putem se ističe kako u trenutku podnošenja predmetne tužbe I-tuženik nije bio upisan kao knjižni vlasnik predmetne nekretnine već je temeljem zaključka Trgovačkog suda u Splitu Poslovni broj: St-849/17 od 28. siječnja 2020. provedena uknjižba prava vlasništva u korist ovdje II-tuženika pod Poslovnim brojem: Z-1659/2020. Naime, predmetna nekretnina prodana je u stečajnom postupku putem elektroničke javne dražbe te je ista predana u posjed ovdje II-tuženika, odnosno pravo vlasništva predmetne nekretnine stečeno je temeljem odluke suda slijedom čega je predmetna tužba prvenstveno protivna pravomoćnim odlukama nadležnog stečajnog suda, odnosno protivno zaključku o prodaji Trgovačkog suda u Splitu Poslovni broj: St-849/17 od 20. prosinca 2018. kao i zaključku Trgovačkog suda u Splitu Poslovni broj: St-849/17 od 28. siječnja 2020.

Nadalje, uvidom u povijesni prikaz izvotka iz zemljišne knjige za nekretninu označenu kao čkbr. 1/67 upisane u zk. uložak 4234 k.o. Rogoznica proizlazi kako se knjižni prednik ovdje I-tuženika kao vlasnik predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama upisao 30. listopada 2012. pod Poslovnim brojem: Z-8243/12 i to temeljem Ugovora o unosu stanova u društvo preuzimatelja ovjerenog 05. listopada 2021. pod Poslovnim brojem: OV-6940/12. Nadalje, iz istog povijesnog prikaza proizlazi kako ovdje tužitelj nije nikada podnio prijedlog za brisanje upisa pod Poslovnim brojem: Z-8243/12, a niti je u roku od tri godine temeljem tužbe za brisanje zahtijevao utvrđivanje neistinitosti (navaljenosti) prednikova upisa već je isti ishodio zabilježbu pokretanja postupka Poslovni broj: P-198/21 tek 2021. godine, odnosno tek nakon devet godina od upisa prava vlasništva prednika ovdje I-tuženika u zemljišnoj knjizi.

Slijedom navedenog, a uzimajući u obzir citirane zakonske odredbe, prvenstveno se ističe kako je na strani tužitelja nastupila prekluzija prava na podnošenje predmetne tužbe budući da je tužba podnesena devet godina nakon upisa prava vlasništva knjižnog prednika ovdje I-tuženika u zemljišnoj knjizi, a sve sukladno članku 123. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/00, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14).

2.2.

Nadalje, tužitelj nije u otvorenom roku određenom rješenjem Trgovačkog suda u Splitu Poslovni broj: St-849/2017 od 12. ožujka 2018. obavijestio stečajnog upravitelja o svom navodnom izlučnom pravu kao ni o pravnoj osnovi navodnog izlučnog prava. Stoga je tužitelj propustio postupiti sukladno odredbi iz članka 258. Stavku 1. Stečajnog zakona i obavijestiti sud o postojanju njegovog navodnog izlučnog prava.

Naime, nakon što je u stečajnom postupku utvrđena imovina stečajnog dužnika, Trgovački sud u Splitu zaključkom o prodaji Poslovni broj: St-849/17 od 20. prosinca 2018. utvrdio je prodaju predmetne nekretnine putem elektroničke javne dražbe kod

Financijske agencije te je istim tim zaključkom utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 2.483.000,00 HRK. Nadalje, utvrđeno je i postupanje kupaca prilikom polaganja kupovnine, predaja predmetne nekretnine u imovinu kupca kao i upis prava vlasništva u zemljišnim knjigama na ime kupca. Ističe se kako tužitelj niti jednom svojom radnjom nakon otvaranja stečajnog postupka nije osporavao niti ulagao pravne lijekove na odluke stečajnog suda vezane uz predmetnu nekretninu, a što je radi zaštite svojih prava i interesa bio dužan učiniti.

Nadalje, temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi Poslovni broj: St-849/2017 od 23. rujna 2019. trgovački sud u Splitu donio je zaključak od 28. siječnja 2020. kojim je utvrđeno da je II-tuženik u cijelosti uplatio preostali iznos kupovnine te mu predmetna nekretnina predana u posjed. Nadalje, nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu naloženo je izvršiti upis prava vlasništva na predmetnoj nekretnini u korist ovdje II-tuženika slijedom čega je isti postao savjesnim knjižnim vlasnikom.

Slijedom navedenog, potencijalnim kupcima predmetne nekretnine nije moglo biti poznato niti im je bilo poznato da na predmetnoj nekretnini postoji navodno izlučno pravo tužitelja budući da tužitelj nikada o istom nije obavijestio stečajnog upravitelja već je istom izvan svih prekluzivnih rokova neslužbenim putem iznosio buduće i pritom upitne pravne posljedice presude Poslovni broj: P-3462/10, a što nikako ne može predstavljati obavijest o navodnom izlučnom pravu.

Slijedom svega navedenog, predmetna nekretnina prodana je putem elektroničke javne dražbe te je predana u posjed kupcu, ovdje II-tuženiku. Napominje se kako sukladno članku 101. Ovršnog zakona, a u svezi s člankom 194. Stečajnog zakona, kupnjom nekretnine u ovršnom, odnosno stečajnom postupku, kupac nekretninu stječe slobodnu od svih prava i tereta koji su na njoj postojali, odnosno prodajom nekretnine prestaju sva prava i tereti na toj nekretnini, pa tako prestaje i navodno pravo tužitelja, sve i da je isto ikada postojalo.

2.3.

Zaključno, potrebno je istaknuti kako je predmetni parnični postupak trenutno u samom začetku budući da još nije održano niti pripremno ročište, a niti je održavanje istog zakazano od strane nadležnog suda. S obzirom na navedeno, nismo u mogućnosti dati mišljenje o potencijalnim budućim troškovima na strani tuženika kao i eventualnom konačnom ishodu spora.

3. Prijava tražbine Ivana Jurčeca

Dana 18. ožujka 2021. stečajni upravitelj stečajnog dužnika ASTRO GRADNJA d.o.o. u stečaju zaprimo je prijavu u stečajnu masu od strane Ivana Jurčeca kao navodnog vjerovnika stečajne mase radi isplate iznosa od 164.000,00 HRK na ime troškova

parničnog postupka kao i iznosa zateznih kamata temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Šibeniku Poslovni broj: P-3462/10 od 11. lipnja 2018.

Ističe se kako stečajni dužnik nije bio stranka niti umješlač tog parničnog postupka niti je stečajni upravitelj u trenutku otvaranja stečajnog postupka znao niti je imao razloga posumnjati da se na nekretnini označenoj kao čkbr. 1/67 upisanoj u zk. ulošku 4234 k.o. Rogoznica i na 1/3 idealnog dijela cijele nekretnine označene kao čkbr. 1/63 k.o. Rogoznica vodi predmetni postupak budući da u zemljišnim knjigama zabilježba postojanja spora nije nikada bila upisana.

Podredno, u slučaju kada bi pravomoćnom presudom prijavitelj i bio utvrđen kao vlasnik predmetnih nekretnina ističe se kako je osnovno pravilo da pravomoćna presuda djeluje samo među parničnim strankama (*inter partes*). U odnosu ne treće, koji u parnici nisu sudjelovali kao stranke, presuda u pravilu nema pravnog učinka (jednako kao građanskopravni ugovor). Naime, presuda unosi izvjesnost među parnične stranke u pogledu njihovih do tada spornih pravnih odnosa. Odluka suda donesena u parničnom postupku može djelovati samo u odnosu na osobe kojima je bila pružena mogućnost da u parnici sudjeluju kao stranke ili kao umješlači. (VSRH, Rev – 283/06)

Slijedom svega navedenog, a uzimajući u obzir da stečajni dužnik nije bio stranka predmetnog parničnog postupka, a niti je ikada pozvan da sudjeluje kao umješlač na strani tuženika, prijava u stečajnu masu odaslana od strane Ivana Jurčeca kao vjerovnika stečajne mase trebala bi biti odbačena od strane stečajnog upravitelja odbačena kao nedopuštena. Naime, temeljem pravomoćne presude Općinskog suda u Šibeniku Poslovni broj: P-3462/10 od 11. lipnja 2018. Ivan Jurčec kao vjerovnik ima tražbinu prema dužniku Josipu Kunkiću, a ne prema stečajnom dužniku ASTOR GRADNJA d.o.o. u stečaju.

S poštovanjem,

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
TIN MATIĆ I PARTNERI d.o.o.
dr. sc. Tin Matić, odvjetnik


ODVJETNIK
Dr. sc. TIN MATIĆ
specijalist trgovačkog i međunarodnog
trgovačkog prava
10000 ZAGREB, Vlačka 95
TIN MATIĆ I PARTNERI
odvjetničko društvo d.o.o.
10000 Zagreb, Vlačka 95