

Na poslovni broj: **P-564/2022**

TRGOVAČKOM SUDU U SPLITU
21000 Split

Pravna stvar:

TUŽITELJ: **MARIN FRČKO, iz Zagreba**, Mlinarska kbr.57, OIB:14110488111, zastupan po punomoćniku Željko Bartulović, odvjetnik u Splitu

TUŽENIK: **Ad1./ ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. u stečaju**, OIB:79101924317, Kaštel Gomilica, Bruna Bušića kbr.8, zastupano po stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću, Radnička cesta 52/II, Zagreb

Ad2./ KRISTIJAN BUDIŠA, OIB:81620567383, Šetalište Ivana Meštrovića 84 c, 21000 Split, kojeg zastupa punomoćnik Filip Ivan Žuro, odvjetniku u Splitu.

Radi:

Odgovor na tužbu

I/ Drugotuženik Kristijan Budiša, putem svog punomoćnika, u cijelosti se protivi tužbi i tužbenom zahtjevu te prijedlogu za osiguranje određivanjem privremene mjere, kao činjenično i pravno neosnovanima. Predlaže se odbaciti tužbu, odnosno odbiti tužbeni zahtjev, zajedno sa prijedlogom za osiguranje, a sve uz nalog tužitelju Marinu Frčko da naknadi drugotuženiku troškove ovog postupka.

Prije svega, ističe se **prigovor nedostatka aktivne legitimacije** na strani tužitelja, kao i **prigovor nedostatka pasivne legitimacije** u odnosu na ovog tuženika.

Ovo iz niže navedenih razloga.

II/ Iz historijata tužbe dade se razaznati kako tužitelj Marin Frčko zapravo nema pravnu osnovu za stvarnopravni ili izlučni zahtjev iz stečajne mase, već obveznopravni zahtjev na isplatu. Drugim riječima, tužitelj Marin Frčko ima novčano potraživanje i to isključivo prema tuženiku ad 1. Arapovac nekretnine d.o.o. i to u visini vrijednosti prodanog zemljišta.

Naime, tužitelj Marin Frčko je Ugovorom o prodaji nekretnina od 25.rujna 2008.godine, kao i pripadajućim Aneksom tom ugovoru o prodaji nekretnine od 16. siječnja 2012.godine, prodao tuženiku ad1. društvu Arapovac nekretnine d.o.o. svoje dvije (2) „zasebne“ čestice zemlje i to č.zem.5270/2 i 5268/1 sve K.O.Solin. U tom vremenu Elena Piplović je također

OIB:40422571734, Trg Hrvatske bratske zajednice 3a, 21000 Split, p.p.532;

Kontakt: mob +385(0)98/324-924; email: odvjetnik.zuro@gmail.com;

„Erste &Steiermaerkische Bank“ d.d. **IBAN:** HR1024020061140163844

prodala društvu Arapovac Nekretnine d.o.o. svoju jednu (1) zasebnu česticu zemlje oznake č.zem.5270/1 K.O.Solin.

Time je tuženik ad 1. Arapovac nekretnine d.o.o. 2008.g. kupio ukupno tri (3) zasebne nekretnine. Nakon kupnje od navedenih triju(3) čestica zemlje formirana je jedna, sasvim nova i zasebna nekretnina, posebne oznake, broja i površine 1919m². Potom je tuženik ad 1. tu novonastalu nekretninu založio kreditoru BKS BANK AG (upis zaloge – hipoteka pod brojem Z-2872/08 i Z-913/12) te je konačno tuženik ad 1. na novonastaloj nekretnini (iz kreditnih sredstava) sagradio i predmetnu zgradu.

Prema tome, razvidno je da su prijašnje tri (3) prodane nekretnine kao takve prestale postojati, obzirom da je od istih formirana jedna, sasvim nova i zasebna nekretnina (tj. druga stvar).

U pravnoj diobi stvari ili kvalifikaciji stvari čestice zemlje tj. nekretnine - spadaju u tzv. individualne stvari ili „*res species*“, odnosno strogo određenu pojedinost i individualnost „*species*“, za razliku od generičkih ili zamjenjivih stvari (*genus*).

Razlika u diobi stvari na individualno određene stvari ili „*species*“ (poput nekretnina) te, s druge strane, na zamjenjive stvari ili „*genus*“ (generične stvari) izuzetno je bitna za zahtjeve uperene na povrat stvari (poput reivindikacije ili ovdje predmetnog izlučnog prava). Naime, kada individualno određena stvar ili *species* prestane postojati (bilo u pravnom bilo u stvarnom smislu) tada prestaje i mogućnost povrata takve stvari. Tada vlasnik takve individualno određene stvari može umjesto povrata stvari jedino ostvariti/zadržati obveznopravni zahtjev prema drugoj osobi, naravno ovisno o razlozima prestanka ili propasti stvari određene kao *species*.

Dana 13.03.2017.godine, tj. danom pravomoćnosti Presude zbog ogluhe Općinskog suda u Splitu posl.br.P-10178/15 došlo je do formalnopravnog raskida predmetnog Ugovora o prodaji nekretnina između tužitelja Marina Frčka i tuženika ad1. Arapovac nekretnine d.o.o.

Međutim, prije no što je došlo raskida Ugovora o prodaji kojim je tužitelj Marin Frčko prodao tuženiku ad 1. svoje dvije nekretnine koje su bile objekt činidbe ili predmet te kupoprodaje iz 2008.god., te dvije prodane nekretnine su već prethodno formalnopravno prestale postojati kao individualno određene stvari (tj. kao *res species*). Ovo obzirom na provedeno spajanje, jer je od prijašnjih triju(3) čestica zemlje sada formirana potpuno nova (različita) nekretnina kao individualno određena stvar, čime se ima smatrati da je došlo do prestanka postojanja ili propasti prijašnjih triju(3) čestica zemlje koje su bile objekt činidbe spomenute kupoprodaje iz 2008.god..

Stoga tužitelj više nema pravne mogućnosti ostvariti zahtjev za povrat stvari, odnosno takav zahtjev više pravno ne egzistira, obzirom da ne postoji niti pravni osnov za traženje povrata stvari (ili vlasništva tj. izlučni zahtjev), jer su stvari koje su bile objekt činidbe kupoprodaje iz 2008.god. prestale postojati (takve stvari više ne egzistiraju). Tužitelj sada ima na raspolaganju drugi - obveznopravni zahtjev i to prema tuženiku ad.1. Arapovac nekretnine d.o.o. Taj obveznopravni zahtjev je nastao upravo zbog prestanka postojanja njegovih stvari

koje su bile objekt činidbe kupoprodaje iz 2008.god., dok se vrijednost tih stvari i dalje nalazi u imovini tuženika ad1.

Iz istog razloga tužitelj Marin Frčko nema pravnu osnovu da umjesto svojih strogo određenih individualnih stvari/nekretnina kao objekta činidbe kupoprodaje iz 2008.god, sada zahtijeva povrat potpuno druge ili sasvim različite stvari, poput ovdje predmetnog suvlasničkog dijela od 1407/1919 novonastale nekretnine. U konkretnom slučaju objekt činidbe pravnog posla kupoprodaje iz 2008.god nije bio suvlasnički dio od 1407/1919 zemljišta i to sa izgrađenom zgradom da bi sada tužitelj mogao sa uspjehom tražiti povrat tog suvlasništva nove nekretnine zajedno sa izgrađenom zgradom. Time praktički tužitelj Marin Frčko traži i više no što je 2008. godine prodao tuženiku ad 1., jer je prodao zemljište bez zgrade, a sada traži isti ekvivalent površine, no sa izgrađenom zgradom. Dakle, puno veću vrijednost.

Posebno se ukazuje da tužitelj Marin Frčko od kupoprodaje do danas nema nikakav posjed predmetne nekretnine niti je imao ikakvo svojstvo suinvestitora. S druge strane, tuženik ad1. Arapovac nekretnine d.o.o., u stečaju, je ishodio sve dozvole za gradnju, založio nekretninu i izgradio nedovršenu zgradu, dakle ušao u posjed predmetne nekretnine kojega i dan danas drži.

III/ Što se tiče obveznogpravnog zahtjeva.

Tužitelj Marin Frčko je svjestan da ima novčano potraživanje isključivo prema tuženiku ad.1. Arapovac nekretnine d.o.o. u stečaju, jer je u tom smislu i izvršio prijavu potraživanja.

No nejasna je sama vrijednost njegova obveznogpravnog zahtjeva obzirom da je ugovorom iz 2008.g. tužitelj Marin Frčko prodao svoje nekretnine za 4.811.940,00 kn (odnosno cca 642.000,00EUR) da bi nakon četiri (4) godine aneksom iz 2012.g. tužitelj umanjio kupoprodajnu cijenu za više od 75% ili više od 2/3 iznosa na vrijednost od 200.000,00EUR (!?).

Zapravo može se osnovano pretpostaviti da je taj dio isplaćen tužitelju Marinu Frčko mimo ugovora ili na ruke, posebno ako imamo u vidu da je kupac društvo Arapovac nekretnine d.o.o. prethodno založio nekretninu i realizirao znatno veća novčana (kreditna) sredstva od „izvorno“ ugovorene kupoprodajne cijene. Naime, izvorno ugovorena kupoprodajna cijena iz 2008. je bila 4.811.940,00 kn (cca 642.000,00EUR), a Ugovorom o jednokratnom kreditu od 2008.g. od BKS BANK AG je dao kredit u iznosu od 1.859.000,00EUR i još jedan kredit u iznosu od 2.275.000,00EUR (4.134.000,00EUR).

Prema tome nije bio problem od novčanih sredstava od ova dva kredita u iznosu od ukupno 4,1 milijun eura isplatiti prodavatelju – ovdje tužitelju Marinu Frčko iznos od cca 641.000,00EUR, bez potrebe ikakvog umanjenja.

Pitanje je zbog čega je nakon realizacije kredita zaključen aneks iz 2012.g. koji je tužitelj Marin Frčko pristao umanjiti kupoprodajnu cijenu za više od 75% sa 641.000,00EUR na 200.000,00EUR, a kupac je imao na raspolaganju 4,1 milijun eura i sve je bilo razvidno minimalno 3-4 godine prije umanjenja cijene ili sklapanja tog Aneksa iz 2012.g.i to iz postojećeg upisa zaloga (hipoteke pod brojem Z-2872/08) na prodajnoj nekretnini u svrhu osiguranja

povrata kredita. Ovakvo „neracionalno“ umanjeno kupoprodajne cijene od strane tužitelja Marina Frčka zasigurno nije bilo bez ikakve naknade.

U ovom kontekstu može se presumirati da je i predmetna Presuda zbog ogluhe Općinskog suda u Splitu posl.br.P-10178/15 ishodištena prethodnim (komplotnim) dogovorom između tužitelja Marina Frčko i tadašnjeg zz Arapovac nekretnine d.o.o. Josipa Poljaka, da bi se naštetilo interesima vjerovnika – kreditora BKS BANK AG.

DOKAZ:

- saslušanje tužitelja Marin Frčko i Josipa Poljaka kao odgovorne osobe kupca Arapova nekretnine d.o.o.
- Pribava spisa Općinskog suda u Splitu posl.br.P-10178/15
- Do potrebe pribava i uvid u stečajni spis ovog suda Arapovac nekretnine d.o.o. u stečaju posl.br. St-158/2017

IV/ U svakom slučaju iz zk-izvatka je razvidno da je BKS BANK AG pod brojem Z-2872/08 i Z-913/12 valjano stekao založna prava na predmetnim nekretninama.

BKS Bank AG je savjestan stjecatelj predmetnih založnih prava (hipoteka) bez obzira na Presudu zbog ogluhe Općinskog suda u Splitu posl.br.P-10178/15.

Naime, odredbom iz čl. 122. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV) propisano je da je stjecatelj bio u dobroj vjeri ako u trenutku sklapanja posla, a ni u trenutku kad je zahtijevao upis, nije znao, niti je, s obzirom na okolnosti, imao dovoljno razloga posumnjati u to da stvar pripada otuđivatelju. Prema odredbi čl. 318. ZV na zaštitu povjerenja u zemljišne knjige glede založnih prava na nekretninama (hipoteka), na odgovarajući se način primjenjuju odredbe članka 122. do 125. ZV-a.

Radi naplate predmetne novčane tražbine BKS BANK AG je pokrenula ovršni postupak na nekretnini. Time je BKS BANK AG stekao pravo na namirenje iz vrijednosti predmetne nekretnine.

Sukladno čl. 84. st. 2. Ovršnog zakona (dalje: OZ), zabilježbom ovrhe ovrhovoditelj stječe pravo da svoju tražbinu namiri iz nekretnine (pravo na namirenje) i u slučaju da treća osoba kasnije stekne vlasništvo te nekretnine.

Ovršni postupak se vodio pred Općinskim sudom u Splitu pod poslovnim brojem OVR-3224/2021 (prije OVR-4498/14 i OVR-1132/2019).

U pogledu založnih prava (hipoteka) kao i prava na (odvojeno) namirenje tuženik ad2. Kristijan Budiša je stupio u već pokrenuti ovršni postupak OVR-3224/2021, kao pravni slijednik prijašnjeg založnog vjerovnika i ovrhovoditelja BKS BANK AG, što jasno proizlazi iz upisa pod brojem Z-5777/2020 kojim su ta prava prenesena.

Prema tome, iz navedenog razloga apsolutno je razvidna osnovanost prigovora nedostatka pasivne legitimacije, odnosno stvarna i pravna neosnovanost točke II. tužbenog zahtjeva kojim tužitelj Marin Frčko traži brisanje založnih prava, zabilježbe ovrhe i ostalih pripadajućih zabilježbi, jer tužitelj za takav zahtjev ne raspolaže nikakvom pravnom osnovom.

U ovršnom postupku Mladen Frčko je izjavio prigovor treće osobe od 22.11.2018.godine. Općinski sud u Splitu pod posl.br.OVR-4498/14 donio je Rješenje kojim se Mladen Frčko upućuje na pokretanje parnice radi proglašenja ovrhe nedopuštenom.

Tužitelj Mladen Frčko je dana 14.03.2019.g. podnio tužbu radi proglašenja predmetne ovrhe nedopuštenom, koja se trenutno vodi pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br.P-1150/2019.

Prema tome, činjenični navodi iz ove tužbe predmet su raspravljanja pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br.P-1150/2019. U tom smislu tuženik ad1. Kristijan Budiša predlaže **prekid ovog postupka** do pravomoćnog okončanja pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br.P-1150/2019.

DOKAZ:

- saslušanje tužitelja Marin Frčko i Josipa Poljaka kao odgovorne osobe kupca Arapova nekretnine d.o.o.
- Pribava spisa Općinskog suda u Splitu posl.br.OVR-3224/21, nastavljen pred ovim sudom pod poslovnim brojem St-158/2017
- Pribava spisa Općinskog suda u Splitu posl.br.P-1150/2019
- Pribava spisa Općinskog suda u Splitu posl.br. P-1098/2022 (prije: P-11503/2015)

V/ Tijekom trajanja ovršnog postupka pred Općinskim sudom u Splitu posl.br. OVR-3224/21 donesen je „novi“ Zakon o izmjenama i dopunama Stečajnog zakona (NN, br. 36/22), koji je stupio na snagu dana 31. ožujka 2022.g.

Člankom 68. tog Zakona izmijenjena je odredba Članka 169., stavak 6. Stečajnog zakona te je propisano da se prekidaju ovršni postupci u tijeku (izuzev onih u kojim je doneseno rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika) te da će se takvi ovršni predmeti ustupiti na daljnje postupanje nadležnom Trgovačkom sudu.

Sukladno tome Općinski sud u Splitu, u ovršnom predmetu posl.br. Ovr-3224/2021 je dana 06. svibnja 2022.g. donio Rješenje kojim se utvrđuje prekid postupka u ovom postupku te se Općinski sud u Splitu oglasio nenadležnim za postupanjem u ovom predmetu nakon čega je ustupio svoj predmet na daljnje nadležno postupanje Trgovačkom sudu u Splitu za predmet broj St-158/2017.

Nakon toga Trgovački sud u Splitu je donio Rješenje posl.br. 4 St-158/2017-152 od 16. rujna 2022.god. o prodaji imovine stečajnog dužnika.

Dakle, svi tužiteljevi navodi i prigovori se moraju rješavati u okviru postupka prisilne prodaje, kao što je to bilo do sada unutar okvira prekinutog ovršnog postupka (OVR-3224/2021 prije OVR-4498/14 – poput prigovora treće osobe, prijedloga za odgodu ovrhe i sl.), a ne izvan tog postupka, u zasebnom poput ovdje predmetnog parničnog postupka.

DOKAZ:

- Rješenje o prekidu i ustupanju predmeta Općinskog suda u Splitu posl.br. Ovr-3224/2021 od 06.05.2022.g.

- Pribava i uvid u spis Trgovačkog suda u Splitu posl.br. St-158/2017

VI/ Neistiniti su navodi da tužitelj Marin Frčko do sada ne bi ustao izlučnom tužbom iz razloga sklapanja navedenog Sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa od 29. listopada 2020.godine sa tuženikom ad2. Kristijanom Budišom.

Naime, kao što smo naveli tužitelj Mladen Frčko je već prethodno, prije međusobnog Sporazuma, podnio prigovor treće osobe od 22.11.2018.godine kao i izlučnu tužbu u ovršnom postupku tj. tužbu radi proglašenja predmetne ovrhe nedopuštenom, koja se i dalje vodi pred Općinskim sudom u Splitu pod posl.br.P-1150/2019.

Sporazum o reguliranju međusobnih odnosa od 29. listopada 2020.godine je bio pokušaj tuženika ad2. Kristijana Budiše da se na miran način – kroz stečajni plan - razriješe odnosi sa svim zainteresiranim stranama vezano za proteklo poslovanje Arapovac nekretnine d.o.o., dakle ne samo sa tužiteljem Mladenom Frčko.

Trgovački sud u Splitu je dana 15. veljače 2021. g. donio Rješenje pod posl.br. St-158/2017 kojim se potvrđuje stečajni plan u stečajnom postupku nad dužnikom ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, Brune Bušića 8, Kaštel Gomilica, OIB: 79101924317.

Međutim, protiv navedenog rješenja BKS BANK AG, Austria, Klagenfurt. St. Veiter Ring 43, izjavila je žalbu sa navodima da je način isplate vjerovnika prema potvrđenom stečajnom planu utemeljen na neistinitim i netočnim podacima.

Dana 30. ožujka 2021.g. Visoki trgovački sud Republike Hrvatske donio je rješenje pod posl.br. PŽ-1489/2021 kojim je uvažio žalbu BKS BANK AG i predmet vratio na ponovni postupak.

Iz navedenih razloga, kao i zbog problema sa vjerovnicima i izvođačima oko organizacije gradilišta u svrhu nastavka poslovanja propao je pokušaj nastavka poslovanja društva u stečaju.

VII/ Isto tako, u cijelosti su neosnovani navodi tužitelja Marina Frčko pod točkom 9. predmetne tužbe vezano za valjanost predmetnih ugovora o kreditu između kreditora BKS BANK AG i dužnika Arapovac nekretnine d.o.o.

U tom smislu tuženik ad2. Kristijan Budiša u cijelosti se priklanja navodima i prijedlozima stranke BKS Bank Ag u predmetnim Općinskog suda u Splitu posl. br. P-1098/2022 (prije: P-11503/2015) i P-1150/2019.

- DOKAZ:**
- predlaže se pribaviti spis Općinskog suda u Splitu u pravnoj stvari tužitelja Josip Poljak, Arapovac nekretnine d.o.o. c/a BKS BANK AG posl.br. P-1098/2022 (prije: P-11503/2015) i
 - spis Općinskog suda u Splitu u pravnoj stvari tužitelja Marin Frčko c/a BKS Bank A, Arapovac nekretnine do.o., Elena Piplović posl.br.P-1150/2019

VIII/ U pogledu prijedloga za osiguranje.

Tužitelj Marin Frčko je istakao i zahtjev za osiguranjem određivanjem privremene mjere, koji, osim što nije osnovan iz naprijed navedenih razloga, nije postavljen sukladno zakonu. Naime, radi se o prisilnoj stečajnoj prodaji te se mjerom ne može nalagati nikakva obveza sudu.

Stoga se predlaže isti prijedlog odbaciti, a podredno odbiti kao neosnovan.

Konačno, predlaže se Sudu da naloži tužitelju Marinu Frčko da naknadi tuženiku troškove ovog postupka, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od presuđenja pa do isplate po stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri (3) postotnih poena.

POPIS TROŠKOVA po Tarifi o nagradama i naknadi za rad odvjetnika (dalje: OT):

	RADNJA	Tarifni broj	bodovi
1.	Sastav podneska	Tbr.7. OT-a	1500
	UKUPNO:		1500 bodova x 10,00 kn = 15.000,00 kn
2.	PDV 25%		7.500,00 kn
3.	SUDSKE PRISTOJBE		
	SVEUKUPNO:		22.500,00 kuna

*TUŽENIK AD2.
/po punomoćniku:/*