



**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
**Stečajni sudac Ana Golub Gruić**  
**Stečajni predmet broj: 11. St-1196/2016**

Split, 12. rujna 2025. godine

**Predmet: Pravno mišljenje**

Dana 23. srpnja 2025. godine u stečajnom postupku nad dužnikom KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, OIB: 81356391287, Split, održana je Skupština vjerovnika na kojoj je donesena odluka da stečajni upravitelj najkasnije do dana 15. rujna 2025. godine dostavi pravno mišljenje o vlasničkom statusu Aneksa Upravne zgrade sagrađenog na kat. čest. zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1 i 10429/2 K.O. Split, odnosno da obrazloži na kojem pravnom osnovu stečajni dužnik temelji svoje pravo vlasništva.

Uvodom u raspoloživu dokumentaciju ovog stečajnog dužnika utvrđeno je sve kako slijedi:

- Dana 21.03.1950. godine izvršni odbor Narodnog odbora Oblasti Dalmacije u Splitu u predmetu Isprava o određivanju organa upravljanja utvrdio je da je organ upravljanja nadograđenog I., II. i III. kata i potkrovlja iznad sjevernog dijela čest. zgrade 3421 biće 2 ZU 3743 KO Split Narodni odbor Oblasti Dalmacije u Splitu;
- Općinski sud u Splitu, Odjel za zemljišne knjige je dana 25.05.1965, godine u predmetu Z-1198/63, a na temelju položajnog nacrtu Geoprojekta Split, odobrenog po Uredu za katastar u Splitu 20.04.1963. godine pod brojem 503/63 i sa klauzulom odobrenja Skupštine općine Split dozvolio je da se u zemljišniku za KO Split evidentiraju promjene oblika, kulture i površine parcela, i to:
  - a) čest. zem. 6208/1 pašnjak od 445 m<sup>2</sup> upisane kao dio tijela I ZU broj 954 time da joj se smanjuje površina od 390 m<sup>2</sup> i mijenja kultura „pašnjak“ u „gradilište“ društvenog vlasništva u korist čest. zem. 6210/3 tijelo I ZU broj 9674 i.k. vlasnosti Općenarodne imovine pod upravom organa upravljanja Konstruktor Split i
  - b) čest. zem. 6210/3 pašnjak od 1270 m<sup>2</sup> upisane kao dio tijelo I ZU broj 9674 i.k. vlasnosti Općenarodne imovine pod upravom organa upravljanja Konstruktor Split time da joj se poveća površina na 1325 m<sup>2</sup> i mijenja kultura „pašnjak“ u „neplodno“;
- U Službenom glasniku OS Split broj: 10/65 objavljeno je Rješenje poslovni broj: Z-2206/65 kojim se dozvoljava u zemljišniku KO Split evidentiranje promjena oblika i površina čestica zgrade odnosno dioba čestica zgrade, a koje se sve nalaze u poslovno-stambenoj zgradi u Splitu, Svačićeva 2. i 4., uz napomenu da dužni korisnici, između ostalih i Konstruktor, u svrhu usklađivanja zemljišnih knjiga sa stanjem u naravi i sređenja društvenog vlasništva utvrđenjem prava korištenja istom, poduzmu shodne pravne radnje da se njihovo pravo na posebnim dijelovima navedenih zgrada u zemljišniku upiše s tim da prinesu potrebitu dokumentaciju;

- U rekapitulaciji osnivačke glavnice poduzeća Konstruktor-inženjering d.d. Split od 01.04.1992. godine su navedene nekretnine, između ostalih i Upravna zgrada, iz kojeg zbroja kvadrata za Upravnu zgradu u Svačićevoj nesporno proizlazi da je u istoj navedena površina Upravne zgrade koja uključuje i Aneks I. kata iste;
- Jerko Malada, dipl.ing.građ., sudski vještak za procjenu nekretnina je izradio Elaborat procjene vrijednosti objekata KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. Split na dan 27.05.1992. godine, a koji se, između ostalog, odnosi i na Upravnu zgradu Ujevićeva 4/I., II. i IV. kat Split (danas Svačićeva 4) i u kojem se navodi:

## **B) GRAĐEVINSKI OBJEKTI OZNAKE 1 DO 10**

### **1) NALAZ - TEHNIČKI OPIS SVAKOG OBJEKTA S OBRAČUNOM POVRŠINA OBJEKAT BR. 1. UPRAVNA ZGRADA - UJEVIĆEVA 4 SPLIT**

#### **NALAZ** Tehničkog opisa

Poslovne prostorije nalaze se u Splitu, na adresi Ujevićeva 4.

Do poslovnih prostorija na I katu moguć je pristup unutarnjim dvokrakim kamenim stepeništem. Na polukatu se odvaja posebni krak stepeništa koji vodi do prostorija na istočnoj strani prvog kata. Stubište je locirano u sredini objekta, s time da se glavnim krakom stubišta pristupa u središnji hodnik, iz kojeg se pristupa u kancelarijske prostore, sanitarne čvorove i čajnu kuhinju. Na sjevernom završetku glavnog hodnika locirano je drugo unutarnje stubište kojim se pristupa na IV kat.

Pod je u hodniku popločan kamenim pločama, u sanitarijama keramičkim pločicama vel. 20 x 10 cm. U kancelarijama je parket.

Svi prozori su tipa "krilo na krilo", vel. 180 x 140cm, bojani uljanom bojom. Sve vrata su jednokrila, puna, bojana uljanom bojom.

Prostor na jugoistoku je drvenim pregradama podjeljen na hodnik i 5 kancelarija. Na isti način su formirane i 3 kancelarije na zapadnoj strani glavnog hodnika, kao i portirnica i dvije kancelarije na sjevernom kraju glavnog hodnika.

Na istočnoj strani glavnog hodnika nalazi se 11 kancelarijskih prostora koji su formirani manjim dijelom pregradnim zidovima od obostrano žbukane šuplje opeke, a većim dijelom od mješovitih zidova, kojima je u donjem pojasu visine 1,20 m parapet od obostrano žbukane šuplje opeke na glavu, a u gornjem pojasu ostakljena drvena pregrada, bojana na ulje. Svi žbukani zidovi bojani su na jupol.

U istočnoj grani kata iz hodnika se pristupa do 5 kancelarija od kojih su 3 međusobno razdjeljene drvenim pregradama bojanim uljanom bojom.

U sanitarnim čvorovima (muški i ženski) zidovi su u visini od 1,50 m obloženi bijelim majoličnim pločicama, vel. 15 x 15 cm, a ostatak zidova i plafon su bojani na jupol. Sanitarni uređaji su ugrađeni i u funkciji.

U poslovnim prostorijama je provedena vodovodna instalacija, odvodna olovna instalacija od sanitarnih uređaja, PTT instalacija i elektroinstalacija sa standardnim brojem rasvjetnih i šuko-utikačkih mjesta.

Poslovni prostor je preko glavne instalacije poslovno-stambenog objekta spojen na gradsku električnu mrežu, gradsku PTT mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i gradsku vodovodnu mrežu.

Poslovni prostor je preko glavne instalacije poslovno-stambenog objekta spojen na gradsku električnu mrežu, gradsku PTT mrežu, gradsku kanalizacionu mrežu i gradsku vodovodnu mrežu.

Predmetni poslovni prostor je izgrađen 1933. godine i nalazi se u gradskom centru.

Nosivi konstruktivni zidovi su izvedeni od betona, dok su međukatna konstrukcija i završna ploča izvedene kao armirano-betonske.

Na osnovu izmjere na licu mjesta i korištenjem dokumentacije dostavljene mi od strane "Konstruktor - Inženjeringa", u nastavku dajem obračun netto korisnih površina predmetnih prostorija.

## NETO KORISNA POVRŠINA

### UPRAVNA ZGRADA

#### I KAT

1.	PORTIRNICA	9,90 m2
2.	HODNIK	89,97 m2
3.	URED	10,45 m2
4.	URED	20,20 m2
5.	URED	22,36 m2
6.	URED	22,88 m2
7.	URED	20,80 m2
8.	URED	20,28 m2
9.	URED	20,80 m2
10.	URED	20,80 m2
11.	URED	32,40 m2
12.	URED	26,60 m2
13.	URED	23,52 m2
14.	URED	34,72 m2
15.	URED	40,00 m2
16.	WC	3,24 m2
17.	ČAJNA KUHINJA	7,70 m2
18.	URED	14,76 m2
19.	HODNIK	7,70 m2
20.	URED	24,00 m2
21.	URED	25,74 m2
22.	URED	26,40 m2
23.	URED	8,84 m2
24.	URED	13,20 m2
25.	URED	10,08 m2

26.	URED	8,96 m2
27.	URED	13,16 m2
28.	ŽENSKI WC	5,40 m2
29.	MUŠKI WC	5,44 m2
30.	STUBIŠTE KOMERCIJALE	4,40 m2
31.	PREDSOBLJE	13,00 m2
32.	PRIRUČNO SKLADIŠTE	6,92 m2
33.	HODNIK	4,50 m2
34.	URED	22,60 m2
35.	URED	18,60 m2
36.	URED	19,20 m2
37.	URED	19,00 m2
<b>I KAT UKUPNO:</b>		<b>698,52 m2</b>

### III KAT

1.	SANITARNI ČVOR	4,08 m2
2.	URED	4,25 m2
3.	URED	14,30 m2
4.	URED	14,60 m2
5.	HODNIK	20,14 m2
6.	URED	37,70 m2
7.	URED	22,80 m2
8.	URED	22,60 m2
9.	URED	22,60 m2
10.	URED	28,80 m2
11.	LOĐA	2,35 m2
<b>III KAT UKUPNO</b>		<b>194,22 m2</b>

### IV KAT

1.	HODNIK	19,93 m2
2.	SANITARNI ČVOR	4,08 m2
3.	ČAJNA KUHINJA	4,25 m2
4.	LOĐA	6,23 m2
5.	URED	17,70 m2
6.	URED	16,60 m2
7.	URED	27,20 m2
8.	LOĐA	41,74 m2
9.	URED	16,20 m2
10.	TERASA	12,87 m2
<b>IV KAT UKUPNO</b>		<b>166,80 m2</b>

**SVEUKUPNO: 1.059,54**

Iz tlocrta koji prileži predmetnom Elaboratu je razvidna cjelokupna površina I. kata Upravne zgrade koja uključuje i Aneks I. kata iste (u prilogu).

Naime, u istom je navedeno da je I. kat Upravne zgrade ukupne neto korisne površine 698,52 m<sup>2</sup>, a koje prostorije na I. katu uključuju i prostore koji se nalaze na I. katu Aneksa Upravne zgrade te je stoga nesporno da su i prostorije koje se nalaze na I. katu Aneksa Upravne zgrade bile predmet predmetne procjene odnosno da su iste uključene u navedeni Elaborat, a što je uostalom nedvojbeno razvidno i iz usporedbe s tlocrtom I. kata sadašnjeg stanja Upravne zgrade (uključivo i I kat Aneksa) koji je izradila tvrtka Skalina d.o.o.;

- Uz prijavu za upis osnivanja dioničkog društva KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. koja je podnesena Okružnom privrednom sudu u Splitu 14. travnja 1992. pod rednim brojem 4) dostavljena je rekapitulacija sredstava i prava za osnivanje i početak rada društva koja se nalazi u spisu predmeta Fi-1845/92, u registarskom ulošku I-10526 iz kojeg proizlazi da zemljište i poslovni prostor čine vrijednost materijalnih ulaganja u iznosu 1.735.973.622 HRD, dok je pod točkom 5. dostavljen primopredajni zapisnik od 10. travnja 1992. godine o prijenosu sredstava i ustupanju prava na novčanom iznosu osnovne glavnice društva KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. koji je sastavni dio odluke o osnivanju navedenog dioničkog društva u društvenom vlasništvu sa sjedištem u Splitu, Ujevićeve 4;
- U Popisu osnovnih sredstava kao prilog broj 1. prijedloga i rješenja Okružnog privrednog suda Fi-2834/92 od 26. lipnja 1992. nalazi se 9 nekretnina bez zemljišnoknjižnih oznaka i to, između ostalih, i uprava poduzeća u Ujevićevoj 4 (danas Svačićeva 4) I. kat, godina izgradnje 1952., u površini od 705 m<sup>2</sup> i IV. kat (godina izgradnje 1965) u površini od 245 m<sup>2</sup>;
- KONSTRUKTOR INŽENJERING je u stečajnom postupku 21. kolovoza 1995. godine kupio društvo Građenje s .p. o. kao pravnu osobu bez imovine te je stečajni postupak nad društvom GP GRAĐENJE obustavljen, a nekretnine koje su prethodno navedene nisu procijenjene u postupku pretvorbe poduzeća GP GRAĐENJE jer navedena pretvorba, iako započeta, nije provedena. GP GRAĐENJE je brisano iz sudskog registra rješenjem Trgovačkog suda u Splitu broj Tt-12/256-1 od 20. veljače 2012. godine sukladno čl.70.st.1. Zakona o sudskom registru iz razloga što isto društvo nije tri godine po redu objavljivalo svoja godišnja financijska izvješća;
- Nekretnine koje su prethodno navedene su unesene u osnivačku glavicu KONSTRUKTOR INŽENJERINGA d.d. kod osnivanja prije isteka roka za pretvorbu, ali navedeni prijenos nekretnina kao osnovnih sredstva i prava na njima nije u cijelosti proveden u zemljišnoj knjizi sve do danas, a ovaj stečajni dužnik ne raspolaže posebnim ugovorom o unosu istih u osnivačku glavicu KONSTRUKTOR INŽENJERINGA d.d. iako je navedena imovina unesena u osnivačku glavicu putem popisa u kojemu je ista određiva po lokaciji, katu i površini svake etaže te je izvršena predaja iste uz potpisani Zapisnik o primopredaji od 10. travnja 1992. godine;
- Područni ured za katastar Split je dana 14.02.2020. godine izdao Uvjerenje KLASA: 935-08/20-02/83 URBROJ: 541-26-02/10-20-2 da su građevine evidentirane u katastarskom operatu KO Split na k.č.br. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2 i 10429/3 prije 15.02.1968. godine te da je tlocrtna površina evidentiranih građevina iskazana u p.l.br. 6462 KO Split pa za k.č.br. 10428/1 iznosi 383 m<sup>2</sup>, za k.č.br. 10428/3 iznosi 161 m<sup>2</sup>, za k.č.br. 10429/1 iznosi 288 m<sup>2</sup>, za k.č.br. 10429/2 iznosi 98 m<sup>2</sup> i za k.č.br. 10429/3 iznosi 317 m<sup>2</sup>, a što je razvidno iz izvoda katastarskog plana i izvoda posjedovnog lista koji su sastavni dijelovi istog.  
Opetovanom provjerom posjedovnog lista Područnog ureda za katastar Split je utvrđeno kako je i na dan pisanja ovog očitovanja u istom navedeno da se na čest. zem. 10428/1 nalazi zgrada površine 383 m<sup>2</sup>, na čest. zem. 10428/3 nalazi zgrada površine 161 m<sup>2</sup>, na čest. zem. 10429/1 nalazi zgrada površine 288 m<sup>2</sup>, na čest. zem. 10429/2 nalazi zgrada površine 98 m<sup>2</sup> te na čest. zem. 10429/3 nalazi zgrada površine 317 m<sup>2</sup>;

- Društvo Geodetika iz Splita je 18.02.2020. godine izradila Geodetski snimak izvedenog stanja nezakonito izgrađene zgrade u svrhu ishoda rješenja o izvedenom stanju, a koja se zgrada nalazi u KO Split na kat. čest. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2 i 10429/3, na zahtjev društva KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju Split. U istom se, u tekstualnom dijelu, navodi kako se na čestici k.č.br. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2 i 10429/3 nalazi objekt koji je građen 60-ih godina dvadesetog stoljeća za potrebe ELEKTROPRIVREDE, a kasnije se uselio KONSTRUKTOR te da su na prvom i drugom katu uredski prostori. Kasnije je na tom objektu na istočnom dijelu naknadno nadograđen dio drugog kata i dodana čelična konstrukcija bez akta kojim se odobrava građenje; Prema informacijama kojima raspolažemo, nadogradnju drugog kata (Aneksa Upravne zgrade) je kasnije, krajem 90-tih godina prošlog stoljeća odnosno početkom 2000. - te godine izgradio Konstruktor - inženjering d.d. Split za svoje potrebe, a radove je vodio pok. inženjer B. Savić, dok je projekt konstrukcije izradio inženjer A. Runjić;
- U rješenju o izvedenom stanju Upravnog odjela za prostorno planiranje, uređenje i zaštitu okoliša Grada Splita KLASA: UP/I-361-03/13-04/00061 UR: BROJ: 2181/01-03-01/15-20-10 od 12.08.2020. godine kojim se ozakonjuje završeni nezakonito rekonstruirani do postojeće stambeno-poslovne zgrade – dogradnja uredskog prostora na drugom i četvrtom katu na kat.čest.zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1, 10429/2 KO Split, je u obrazloženju istog navedeno, citiramo: *„...predmetna zgrada evidentirana je u katastarskom operatu Split prije 15. veljače 1968. godine, te je naknadno dograđen poslovni dio zgrade na etaži drugog kata...”* uz napomenu kako se dogradnja uredskog prostora na drugom katu odnosi upravo na II. kat Aneksa Upravne zgrade (dokumentacija u prilogu).

Nadalje, ukazujem kako su se unutar sustava društvenog vlasništva prenosila prava na nekretninama između društveno pravnih osoba na temelju pravnih poslova ili odlukom nadležnog tijela u sredstva društveno pravnih osoba koje bi na njih stjecale osnovno pravo (upravljanja, korištenja ili raspolaganja) naplatno ili nenaplatno.

Promet prava na nekretninama u društvenom vlasništvu pretežno se odvijao izvanknjižno. Nekretnine su se prenosile između društveno pravnih osoba na temelju pravnih poslova najčešće bez upisa u zemljišnu knjigu.

Dakle, društveno vlasništvo možemo odrediti kao oblik kolektivnog vlasništva koje je imalo prvotno ulogu državnog vlasništva, a kasnije razvojem pravnog instituta društvenog vlasništva, određeni društveno pravni subjekti, pa tako i Konstruktor, mogli su imati pravo upravljanja, raspolaganja i korištenja nad društvenim sredstvima, u konkretnom slučaju nad Upravnom zgradom, uključivo i Aneks Upravne zgrade u Splitu, Svačićeva 4.

Donošenjem Ustava Republike Hrvatske ukinuto je društveno vlasništvo a Republika Hrvatska je stekla čitav niz nekretnina te je započeo postupak pretvorbe društvenog vlasništva. Temeljem čl. 2. Zakona o pretvorbi DPO, Republika Hrvatska je postala vlasnik nekretnina koje su bile u društvenom vlasništvu, a na kojima su pravo raspolaganja, upravljanja i korištenja imale bivše društveno političke organizacije.

Ujedno je, zakonskim odredbama, bila otvorena mogućnost stjecanja prava vlasništva dosjelošću uz uračunavanje roka za dosjedanje i za vrijeme dok je nekretnina bila u društvenom vlasništvu, a potom u vlasništvu Republike Hrvatske.

Naime, Zakonom o preuzimanju Zakona o osnovnim vlasničkopravnim odnosima ("Narodne novine", broj 53/91 od 8. X. 1991.godine) brisan je čl. 29. ZOVO, i time je omogućeno stjecanje prava vlasništva dosjelošću i na stvarima u društvenom vlasništvu.

U više svojih odluka Vrhovni sud Republike Hrvatske izrazio je pravno shvaćanje prema kojemu se kod stjecanja prava vlasništva dosjelošću na stvarima koje su prije 8. listopada 1991. godine bile u društvenom vlasništvu treba u vrijeme dosjeloosti računati i vrijeme prije 8. listopada 1991. godine, ako se time ne vrijeđaju vlasnička prava trećih osoba.

Također, a i prema izraženom shvaćanju Europskog suda za ljudska prava, moguće je uračunavati u rok za stjecanje prava vlasništva dosjelošću i vrijeme posjedovanja prije 8. listopada 1991. godine odnosno dok je nekretnina bila u društvenom vlasništvu, ako su pretpostavke za dosjedanje ispunjene u razdoblju do 17. studenog 1999. godine i ako na nekretnini ne postoji suprotstavljeni privatni interes trećih osoba.

Na kraju napominjem da, sukladno pozitivno-pravnim propisima, a ukoliko se posjeduje stvar u vlasništvu Republike Hrvatske, županija i jedinica lokalne samouprave i jedinica područne (regionalne) samouprave i s njima izjednačenih pravnih osoba, kao i stvari u vlasništvu crkve ili drugih pravnih osoba koje ne traže za sebe dobitak nego služe za dobrotvorne ili druge općekorisne svrhe, samostalni posjednik može steći dosjelošću vlasništvo tih stvari tek pošto je njegov pošten, samostalni posjed za nekretninu trajao 40 godina.

Nastavno na gornja utvrđenja, mišljenja sam kako je Aneks Upravne zgrade sagrađen na kat. čest. zem. 10428/1, 10428/3, 10429/1 i 10429/2 KO Split u poštenom samostalnom posjedu i izvanknjižnom vlasništvu ovog stečajnog dužnika, a koje izvanknjižno vlasništvo temelji na institutu dosjelosti (dakle na temelju zakona kao pravne osnove, neprekidnim samostalnim posjedovanjem kroz zakonom određeno vrijeme), budući su u rekapitulaciji osnivačke glavnice poduzeća Konstruktor-inženjering d.d. Split od 01.04.1992. godine nesporno navedene i prostorije koje se nalaze u Aneksu Upravne zgrade na I. katu te su iste nedvojbeno unesene i u osnivačku glavnicu odnosno temeljni kapital društva KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. Split 1992. godine prilikom osnivanja istog temeljem Elaborata procjene vrijednosti objekata KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. Split, na dan 27.05.1992. godine i Zapisnika o primopredaji od 10. travnja 1992. godine kao ispravi o stavljanju na raspolaganje unesenih osnovnih sredstava u osnivačku glavnicu dioničkog društva Konstruktor-inženjering Split te rješenja Okružnog privrednog suda u Splitu broj F-1845/92 od 14. travnja 1992. o provedenom osnivanju i upisu dioničkog društva u registarskom ulošku br. I-10526.

**Stečajni upravitelj:  
Josip Hrga, dipl. iur.**

Prilozi:

- Kao u tekstu