

ODVJETNIČKO DRUŠTVO  
**GRUBEŠA I PARTNERI**  
odvjetnik Gordana Grubeša

Importanne Galleria, Iblerov trg 10/5, 10 000 ZAGREB, Tel:+385 1 4550 010; fax:4615 398;

GSM: 091 251 5528

e-mail: gordana .grubesa@zg.t-com.hr

www.grubesa-partneri.hr

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**  
Sukoišanska ulica 6  
**21000 SPLIT**

**Na posl.br: St-398/2013**

**Podnositelj:** ILIRIUM NEKRETNINE d.o.o., Črnomerec 29, 10000 Zagreb, OIB: 42357113301, zastupano po punomoćnici Gordani Grubeša, odvjetnici iz odvjetničkog društva Grubeša i partneri, Iblerov trg 10/V, 10 000 Zagreb

**Stečajni dužnik:** ELECTRO DYNAMIC d.o.o. u stečaju, Brune Bušića 11, Split, OIB: 56142915096, zastupano po stečajnom upravitelju Meri Šitić, u Splitu, Šime Ljubića 7

**P O D N E S A K**

**I.** Obavještava se Naslovni sud da od dana slanja prethodnog podneska podnositelja ILIRIUM NEKRETNINE d.o.o. pa do danas stečajna upraviteljica nije postupila u predmetu koji se vodi pod gornjim brojem.

Također, zaključkom Naslovnog suda od dana 23. studenog 2021. godine, stečajna upraviteljica je bila pozvana da se dodatno, detaljno i argumentirano očituje na navode iz podnesaka ovdje podnositelja, međutim ista je tek šturo u Izvještaju stečajnom sudu od dana 7. veljače 2022. godine navela sljedeće: „Na stanje stečajne mase utjecati će i rješenja po sudskim sporovima koje vodi angažirani odvjetnik Damir Batarelo, a koji su do sada obuhvaćeni u dostavljenim izvještajima i to: Ilirium nekretnine d.o.o.“.

U odnosu na naprijed navedeni izvještaj stečajne upraviteljice, odvjetnik Damir Batarelo se podneskom od 18. listopada 2022. godine očitovao kako slijedi: „*Spor protiv ILIRIUM NEKRETNINE d.o.o. nemam nikakvih saznanja jer u njemu nisam sudjelovao pa predlažem stečajnoj upraviteljici da mi se dostavi kompletna dokumentacija i dokazi o plaćanju, ugovori i dr. te punomoć da mogu izvršiti uvid u spis predmeta (ako je neki predmet na sudu otvoren) kako bih mogao stečajnoj upraviteljici dati izvješće o stanju spisa i o prijedlogu radnji.*“.

Naprijed navedeni podnesak odvjetnika Damira Batarela je ujedno i zadnja poduzeta radnja po zahtjevu podnositelja, te se pri tome moli Naslovni sud ubrzati postupanje u ovoj pravnoj stvari.

**II.** Ujedno, a obzirom na prethodno navedeno, ovim putem podnositelj dostavlja ponovno dokumentaciju koju je tražio odvjetnik Damir Batarelo, dok se preostala dokumentacija nalazi u podnescima od dana 14. svibnja 2021. g. i 21. rujna 2021. g. te se predlaže da sud naloži stečajnoj upraviteljici da istu proslijedi imenovanom odvjetniku radi davanja mišljenja o daljnjim radnjama koje je potrebno poduzeti kako bi se predmetna situacija razriješila.

Također, podnositelj ovim putem ponovno pojašnjava slijed stjecanja predmetnih nekretnina te ukazuje da je stečajni dužnik taj koji je na temelju dostavljenih kupoprodajnih ugovora raspolagao nekretninama na način da ih je prvo kupio od STANOGRAD stambene zadruge, a potom ih je prodao ovdje podnositelju i to na temelju sljedećih pravnih poslova.

Dakle, ELECTRO DYNAMIC d.o.o., ovdje stečajni dužnik, je kao kupac sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine sa STANOGRAD stambenom zadrugom kao prodavateljem u Zagrebu, dana 11. studenog 2002. godine. Radi se o poslovnom prostoru u prizemlju, površine 61,58 m<sup>2</sup>, na adresi Čnomerec 31A (prije Dr.M.Rojca u objektu operativne oznake „A“ na kč.br. 377 upisanoj u zk.ul.br. 6572, k.o. Vrapče Novo).

Nakon toga, ELECTRO DYNAMIC d.o.o. prodaje gore kupljenu nekretninu društvu ILIRIUM NEKRETNINE d.o.o., ovdje podnositelju, i s kojim je u tu svrhu sklopio ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine. Stečajni dužnik je pravni prednik ovdje podnositelja.

DOKAZ: - *Ugovor broj 4764/2002 o kupoprodaji nekretnine, koji prileži spisu*  
- *Ugovor broj 170703 o kupoprodaji nekretnine, koji prileži spisu*

Potom je ELECTRO DYNAMIC d.o.o. kao kupac sklopio ugovor o kupoprodaji nekretnine sa STANOGRAD stambenom zadrugom, kao prodavateljem, u Zagrebu, 31. srpnja 2003. godine. Radi se o poslovnom prostoru u prizemlju, površine 60,51 m<sup>2</sup>, na adresi Čnomerec 31A (prije Dr. M. Rojca u objektu operativne oznake „A“ na kč.br. 377 upisanoj u zk.ul.br. 6572 k.o. Vrapče.

Potom je stečajni dužnik kupljenu nekretninu prodao ovdje podnositelju te su u tu svrhu 4. rujna 2003. sklopili ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine.

DOKAZ: - *Ugovor broj 4803/03 o kupoprodaji nekretnine, koji prileži spisu*  
- *Ugovor broj 05093 o kupoprodaji nekretnine, koji prileži spisu*

Podnositelj ponovno napominje, da opisane stečene nekretnine su mu priznate kao njegovo izlučno pravo u stečajnom postupku otvorenim pred Trgovačkim sudom u Zagrebu, pod posl.br. St-3048/2016 nad dužnikom STANOGRAD stambeno-graditeljska zadruga u likvidaciji, Zagreb, Ilica 109, OIB: 48821947982, a dokaze o tome je već dostavio u ovosudni spis i to *Rješenje o otvaranju stečajnog postupka od 22. studenog 2018., Obavijest izlučnog vjerovnika o izlučnom pravu od 25. studenog 2019. i Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase od 1. lipnja 2020. godine.*

Iz podneska od 14. svibnja 2021. g. vidljivo je da je podnositelj upozorio stečajnu upraviteljicu da neispunjavanjem svoje obveze iz gore opisanih ugovora nanosi ogromnu materijalnu štetu ovdje podnositelju, jer ne može postati vlasnikom nekretninama koje je kupio od stečajnog dužnika.

Također, podnositelj je upozorio stečajnu podnositeljicu kao i naslovni sud da takvim nepostupanjem nanosi ogromnu materijalnu štetu ne samo podnositelju, već i stečajnom dužniku iz čega proizlazi da stečajna upraviteljica ne postupa kao dobar gospodarstvenik.

Nadalje, podnositelj dostavlja u spis, a po traženju stečajne upraviteljice, koja prije obraćanja podnositelja ovom sudu nikada nije pitala za dokaz o isplati kupovnine stečajnom dužniku, stoga, podnositelj, ovim putem dostavlja u spis promet po računu iz kojeg je vidljivo da je podnositelj izvršio svoju obvezu preuzetu na temelju gore sklopljenih ugovora, odnosno u potpunosti isplatio kupovninu predmetnih nekretnina.

**DOKAZ:** - *promet računa-1100093370*

Također, podnositelj dostavlja i račune koje je izdao pravni prethodnik stečajnog dužnika, a koji su prilozi gore navedenih kupoprodajnih ugovora sklopljenih između podnositelja i stečajnog dužnika. S obzirom na navedeno, podnositelj predlaže naslovnom sudu da naloži stečajnoj upraviteljici da na temelju navedenih računa kao i na temelju dostavljenog prometa dostavi u spis dokaz je li se radi o potraživanju ili o dugovanju stečajne mase.

**DOKAZ:** - *račun br. 23/2003*

- *račun br. 50/2003*

Iz naprijed navedenog i dalje je nejasno zašto stečajna upraviteljica neosnovano ne želi izvršiti svoju obvezu izdavanja tabularnih isprava na koje je kao zakonski zastupnik stečajnog dužnika itekako obvezna.

Ako stečajna upraviteljica nije upoznata s pravilima stvarnog prava, ovim putem joj se ukazuje na pravila stvarnog i zemljišnoknjižnog prava prema kojima posljednji stjecatelj može upisati nekretnine, ali mora dokazati neprekinuti pravni slijed izvanknjižnog stjecanja.

Da bi to dokazao, osim kupoprodajnih ugovora, mora imati tabularne isprave koje su potrebne za upis vlasništva u zemljišnu knjigu.

**III.** Dakle, a kako je već ranije upozoravao stečajnu upraviteljicu i ovaj sud, podnositelj ne može ostvariti svoje pravo na upis u zemljišnu i druge javne knjige, pa samim time ni steći vlasništvo, jer opis nekretnine koje su predmet gore opisanih kupoprodajnih ugovora, a koji se temelji na katastarskom stanju nije istovjetan sa opisom navedenim u zemljišnu knjigu, a razlike se očituju u oznaci i broju katastarskih čestica navedenih u zemljišnoj knjizi. Dodatno, razlog je i promjena u tvrtki stečajnog dužnika, o čemu je podnositelj, već dostavio povijesni izvadak iz sudskog registra za stečajnog dužnika.

U kupoprodajnim ugovorima navodi se katastarska čestica broj 377, a u zemljišnim knjigama, kao vlasništvo Stanograda, navodi se katastarska čestica broj 378 (broj zk.ul.6572 k.o. Vrapče Novo). Naime, na katastarskoj čestici broj 377, u zemljišnim knjigama upisano je društveno vlasništvo s pravom korištenja za korist CIGLANE ZAGREB, dok je u katastarskoj čestici broj 378 u zemljišnim knjigama upisano vlasništvo STAMBENE ZADRUGE STANOGRAD. Dakle, očigledno je kako se predmetni kupoprodajni ugovori temelje na stanju kakvo je u katastru (kč.br. 377, k.o. Vrapče), a koje se razlikuje od stanja kakvo je u zemljišnim knjigama (kč.br. 378, k.o. Vrapče Novo). O svemu navedenom, podnositelj je već dostavio dokaze i to *Izvadak iz zemljišne knjige k.o. Vrapče Novo, zk.ul.br. 6572, kč.br.378, Izvadak iz zemljišne knjige, k.o. Vrapče Novo, zk.ul.br. 101429, kč.br. 377 i Prijepis posjedovnog lista, kč.br. 377, k.o. Vrapče.*

**IV.** Podnositelj se više puta, s ciljem rješenja gore opisane situacije, obraćao stečajnom upravitelju, Meri Šitić, međutim, bezuspješno.

*DOKAZ: - saslušanje podnositelja, po potrebi drugi dokazi*

Dana 29. rujna 2020. podnositelj je stečajnom upravitelju uputio zahtjev u kojem je izložio gore opisano činjenično stanje te zamolio da u svrhu rješavanja gore navedene situacije stečajni dužnik s podnositeljem sklopi Dodatke kupoprodajnim ugovorima u kojima će se naznačiti točan opis nekretnine kao i da stečajni dužnik izda tabularne isprave, a o čemu je već dostavio dokaz u spis.

Bez navedenog, podnositelj nije u mogućnosti ostvariti svoje pravo na upis u zemljišnu i druge javne knjige, a posebice je onemogućen u stjecanju prava vlasništva što je bio temeljni cilj sklapanja kupoprodajnih ugovora.

Stečajni upravitelj do danas, unatoč zahtjevu podnositelja, nije izdao tabularne isprave, a koju obvezu je stečajni dužnik preuzeo kao ugovorna strana gore navedenih kupoprodajnih ugovora, niti je prihvatio ponudu za sklapanje dodataka ugovorima. Štoviše, stečajni upravitelj svoje nepostupanje ponovno ničim nije obrazložio, niti se očitovao na navode podnositelja.

**V.** Podnositelj ponovno ukazuje na dužnost stečajnog upravitelja da savjesno, u skladu sa Ustavom, zakonima i pravnim poretom Republike Hrvatske obavlja svoju dužnost zastupnika stečajnog dužnika. Sukladno članku 88. SZ-s stečajni upravitelj ima prava i obveze tijela dužnika pravne osobe, određene u skladu s ciljevima stečajnog postupka. Ako stečajni dužnik nastavlja poslovati tijekom stečajnog postupka, zastupa ga stečajni upravitelj. On mora postupati savjesno i uredno s imovinom dužnika, i s pažnjom dobrog gospodara.

Podnositelj, također, ponovno ukazuje na to da je stečajni upravitelj dužan *kao dobar gospodar brinuti se o završetku započetih, a neobavljenih poslova dužnika i poslova potrebnih da bi se spriječilo nastupanje štete nad sredstvima dužnika*, a sve u skladu sa Stečajnim zakonom.

Dakle, kada stečajni upravitelj preuzima svoju dužnost, obvezan je utvrditi stanje stečajnog dužnika sa svih aspekata, kako pravnih tako i ekonomskih. Između ostalog, dužan je provjeriti koji su ugovori zaključeni, a nisu izvršeni. Mora se kao dobar gospodar brinuti o završetku započetih, a neobavljenih poslova dužnika i poslova potrebnih da bi se spriječilo nastupanje štete nad sredstvima dužnika. Također, stečajni upravitelj mora voditi računa i o interesima osoba s kojima dužnik ima zaključene ugovore u trenutku otvaranja stečajnog postupka.

Stečajni upravitelj je obvezan savjesno postupati i paziti da stečajni dužnik ispuni sve obveze preuzete sklapanjem pravnih poslova.

Nejasno je zašto stečajni upravitelj do danas nije postupio po zahtjevu podnositelja, a pogotovo jer se radi o obvezi stečajnog dužnika čije ispunjenje je podnositelj ovlašten ostvarivati u parnici, a sve to jer do dana pisanja ovog podneska nije na pošten način objasnio zašto ne želi izvršiti preuzete obveze.

**VI.** Slijedom navedenog, podnositelj još uvijek želi mirnim putem, riješiti nastalu pravnu situaciju u obostranom interesu te ovim putem moli naslovni sud da naloži stečajnom upravitelju postupanje po zahtjevu, podredno, da se očituje o razlozima nepostupanja. Također, podnositelj zahtjeva moli sud da naloži stečajnoj upraviteljici da ovaj podnesak kao i dokumentaciju koja prileži istom, te sve ranije podneske podnositelja dostavi odvjetniku Damiru Batarelu kako bi se isti mogao očitovati o daljnjim radnjama koje je potrebno poduzeti da se nastala situacija konačno razriješi.

U Zagrebu, 25. lipnja 2024. godine

Odvjetničko društvo Grubeša i partneri d.o.o.  
odvjetnik Gordana Grubeša