

**Stečajni upravitelj
Stjepan Lović**

***Zagreb, Radnička cesta 52/II, tel. 01/48 72 545, fax. 01/48 19 152
e-mail: stjepan.lovic@lawoffice-gll.hr***

Zagreb, 27. lipnja 2022. godine

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Posl.br. St-71/2018
Sudac: Ivan Čulić**

Stečajni dužnik: **CLEUNA d.o.o. u stečaju**, Kaštel Kambelovac, Cesta dr. Franje
Tuđmana 580/A, OIB: 76575798436, zastupana po stečajnom upravitelju
Stjepanu Lović iz Zagreba, Radnička cesta 52

OČITOVANJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Nastavno na:

- zahtjev društva GARDEN MAKSIMIR d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 45, OIB: 25738979611 (dalje u tekstu: GARDEN MAKSIMIR) od dana 18.02.2022. godine kojim traži od naslovnog suda donošenje rješenja kojim nalaže Vinku Mihaljeviću, Zvonku Kočila i Heleni Sić Kočila (dalje u tekstu: Treće osobe) **predaju u suposjed** nekretnine oznake zk.č.br. 828/7, upisanu u zk.ul. 2156, k.o. Brela i nekretnine oznake zk.č.br. 828/16, upisanu u zk.ul. 2175, k.o. Brela (dalje u tekstu: Nekretnine);
- rješenje naslovnog suda od dana 28.03.2022. godine kojim je udovoljeno zahtjevu GARDEN MAKSIMIR od dana 18.02.2022. godine (dalje u tekstu: Rješenje TS ST);
- rješenje Viskog trgovačkog suda Republike Hrvatske (dalje u tekstu: VTSRH) od dana 25.04.2022. godine (dalje u tekstu: Rješenje VTSRH) kojim je ukinuto Rješenje TS ST,

stečajni upravitelj društva CLEUNA d.o.o. u stečaju (dalje u tekstu: Stečajni dužnik) se očituje kako slijedi:

I. Uvodno stečajni upravitelj navodi da je nesporno je da su Rješenjem o dosudi kojeg je naslovni sud donio dana 25.03.2021. godine (dalje u tekstu: Rješenje o dosudi) i ispravkom toga rješenja od dana 8.4.2021. godine, društvu GARDEN MAKSIMIR dosuđeni suvlasnički dijelovi nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela

Makarska, označenih kao kč.br. 828/7, šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br. 2156, k.o. Brela, suvlasništvo stečajnog dužnika za 2/3 dijela, te kč.br. 828/16, šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela, suvlasništvo stečajnog dužnika za 13/24 dijela, sve za iznos od 2.208.750,00 kuna.

Točkom III. Rješenja o dosudi utvrđeno je da će se suvlasništvo Nekretnina koje je društvo GARDEN MAKSMIR steklo Rješenjem o dosudi predati tome društvu nakon pravomoćnosti predmetnog rješenja te nakon što budu namireni troškovi unovčenja koji će naknadno biti određeni rješenjem o namirenju, a o čemu će biti odlučeno posebnim zaključkom o predaji nekretnina.

Obzirom na nastup pravomoćnosti Rješenja o dosudi te činjenice da je društvo GARDEN MAKSMIR u cijelosti podmirilo sve utvrđene troškove unovčenja, naslovni sud je dana 10.06.2021. godine donio zaključak kojim se suvlasnički dijelovi nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označenih kao kč.br. 828/7, šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br. 2156, k.o. Brela (suvlasništvo za 2/3 dijela) te kč.br. 828/16, šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela (suvlasništvo za 13/24 dijela), predaju se u posjed i vlasništvo kupcu GARDEN MAKSMIR (dalje u tekstu: Zaključak o predaji o posjed). Točkom II. Zaključka o predaji u posjed naloženo je stečajnom upravitelju predati suvlasničke dijelove opisane u točki I. izreke Zaključka o predaji o posjed kupcu GARDEN MAKSMIR i to bez odgode te primjerak zapisnika o primopredaji dostaviti ovom sudu.

Nesporno je dakle da je društvo GARDEN MAKSMIR temeljem prethodno navedenog Rješenja o dosudi, odnosno Zaključka o predaji u posjed postalo knjižni suvlasnik nekretnina oznake z.k.č.br. 828/7, k.o. Brela u 2/3 dijela i z.k.č.br. 828/16, k.o. Brela u 13/24 dijela, te kao takav ima pravo i na posjed suvlasničkih dijelova, odnosno suposjed sa ostalim suvlasnicima.

Nesporno je i da stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti predati društvu GARDEN MAKSMIR u posjed dosuđene suvlasničke dijelove Nekretnine iz razloga što se iste nalaze u neovlaštenom posjedu Trećih osoba. Iz toga razloga, društvo GARDEN MAKSMIR je sukladno čl. 131. OZ zatražilo dana 18.02.2022. godine od naslovnog suda donošenje Rješenja o ovrsi kojim se nalaže Trećim osobama predaja u suposjed suvlasničkih dijelova Nekretnina koje je steklo društvo GARDEN MAKSMIR, a kojem zahtjevu je udovoljeno Rješenjem TS ST.

II. Nadalje, nesporno je i da je stečajni upravitelj uredno i na vrijeme, a sukladno čl. 89. st. 2. Stečajnog zakona (NN 71/15, 104/17, dalje u tekstu: SZ), dostavljao naslovnom sudu izvješća u kojima je detaljno obavještavao naslovni sud, vjerovnike i sve zainteresirane osobe o tijeku stečajnog postupka. U predmetnim izvješćima su, između ostalog, navedeni i svi sudski postupci u kojima je Stečajni dužnik jedna od stranaka tih postupaka. Pa je tako vidljivo i da su većinu postupaka zlonamjerno inicirale Treće osobe i njima bliske osobe iz čl. 207. SZ s ciljem otežane prodaje Nekretnina, a bez da su čak prethodno svoje "zahtjeve" pokušale ostvariti unutar stečajnog postupka koji se nad Stečajnim dužnikom vodi pred naslovnim sudom pod br. St-71/2018 (niti jedna od Trećih osoba nije do donošenja zaključka o prodaji i dosude nekretnine kupcu u stečajnom postupku, čak niti prijavila svoje eventualno izlučno pravo nad predmetnim

Nekretninama, a što su bili dužni učiniti sukladno čl. 258 st.1 Stečajnog zakona). Pa tako i dalje egzistiraju sljedeći sudski postupci (daje se i kratki prikaz tijeka postupka):

1.) Predmet P-431/2021 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu, u pravnoj stvari tužitelja Vinko Mihaljević protiv tuženika CLEUNA d.o.o. u stečaju, radi opravdanja predbilježbe prava vlasništva.

Tužitelj u tužbi navodi da je temeljem Sporazuma o raskidu Ugovora o ortaštvu i prijenosu suvlasničkog dijela nekretnine od dana 26. srpnja 2018.g. ovjerenog od strane Javnog bilježnika Ante Pejčević, pod posl. br. Ov-3877/2018 stekao pravni temelj za stjecanje prava vlasništva na suvlasničkom dijelu od 2/3 dijela zk.č.br. 828/7 upisane u zk.ul.br. 2156 k.o. Brela i na suvlasničkom dijelu od 13/24 dijela zk.č.br. 828/16 upisane u zk.ul.br. 2175 k.o. Brela, u 13/24 dijela, te da je predbilježba prava vlasništva opravdana.

Glavni tužbeni zahtjev glasi na utvrđenje stjecanja pravnog temelja prava vlasništva, opravdanje predbilježbe i izdavanje isprave podobne za uknjižbu (tabularna isprava), a podredni tužbeni zahtjev postavljen je na utvrđenje stjecanja pravnog temelja prava vlasništva, opravdanje predbilježbe, te uknjižbu prava vlasništva na temelju presude.

Stečajni dužnik kao tuženik, u ostavljenom roku, dostavio je odgovor na tužbu, kojim u cijelosti osporava tužbu i tužbeni zahtjev. Naime, tuženik smatra da tužitelj ne raspolaže valjanom osnovom, odnosno valjanom ispravom koja predstavlja osnovu za stjecanje prava vlasništva, a koja bi nastala prije otvaranja stečajnog postupka. Navedeni Sporazum o raskidu Ugovora o ortaštvu i prijenosu suvlasničkog dijela nekretnine od dana 26. srpnja 2018.g ne sadrži izjave propisane odredbama čl. 119 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te izjavu i sadržaj propisan čl. 59 Zakona o zemljišnim knjigama, što ga čini nevaljanim i neprovedivim u zemljišnoj knjizi. U odgovoru na tužbu, stečajni dužnik kao tuženik je izjavio u skladu s čl. 212. st. 11. SZ i prigovor pobijanja Sporazuma o raskidu Ugovora o ortaštvu i prijenosu suvlasničkog dijela nekretnine, te je ukazao da je u konkretnom slučaju zabilježba otvaranja stečajnog postupka upisana s prvenstvenim redom ispred prvenstvenog reda prijedloga za uknjižbu tužitelja koji je riješen na način da je izvršen upis predbilježbe prava vlasništva, što znači da tužitelj nije postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, a iz kojeg je razloga tužbeni zahtjev neosnovan i temeljem odredbe čl. 171 Stečajnog zakona. Tuženik je također ukazao na činjenicu da tužitelj do donošenja zaključka o prodaji i dosude nekretnine kupcu u stečajnom postupku, nije čak niti prijavio svoje eventualno izlučno pravo na predmetnim nekretninama, a što je bio dužan učiniti sukladno čl. 258 st.1 Stečajnog zakona. Stoga, nije bilo niti jednog razloga da predmetne nekretnine ne budu prodane u stečajnom postupku, imajući pri tome u vidu da je na samim nekretninama u zemljišnoj knjizi bilo zabilježeno otvaranje stečajnog postupka.

Kako su predmetne nekretnine prodane u stečajnom postupku, slijedom čega tuženik nije više ovlašten na raspolaganje istima, kupac-razlučni vjerovnik GARDEN MAKSIMIR d.o.o. dostavio je sudu podnesak od dana 30. kolovoza 2021.g. kojim predlaže da sud donese rješenje kojim se kupcu GARDEN MAKSIMIR d.o.o. dozvoljava sudjelovanje u parnici kao umješak na strani tuženika.

Pripremno ročište u ovom predmetu određeno je za dan 07.09.2022.g.

2.) U premetu P-2424/2019 (ranije: P-271/2019, P-2332/2015, P-331/2014) koji se vodi pred Općinskim sudom u Makarskoj, u pravnoj stvari tužiteljice Nade Matković protiv tuženika Cleuna d.o.o. u stečaju i dr., radi proglašenja ovrhe nedopuštenom u odnosu na nekretnine kč.br. 847 i kč.br. 341/3 upisane u zk.ul. 1159, te kč.br. 341/2 upisane u zk.ul. 1362, sve k.o. Brela, sud je dana 14. svibnja 2021.g. donio **presudu kojom je odbio tužbeni zahtjev tužiteljice.**

Navedenom presudom određeno je da je tužiteljica je dužna tuženiku CLEUNI d.o.o. u stečaju naknaditi parnične troškove iznos od 44.000,00 kuna.

Na navedenu presudu tužiteljica je dana 31.05.2021.g. uložila žalbu koja je dana 03.11.2021.g. dostavljena Županijskom sudu u Vukovaru, te se predmet vodi pod posl.br. GŽ-762/2021.

3.) U premetu PI-7/2018 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu, u pravnoj stvari tužitelja stečajnog dužnika Cleuna d.o.o. u stečaju, protiv tuženika Matković d.o.o. Livno, Podružnica Split, radi izdavanja platnog naloga/isplate iznosa od 7.584.614,54 kn, sud je dana 10.10.2019.g. donio Rješenje-platni nalog u navedenom iznosu.

Navedeno rješenje je pravomoćno i ovršno s danom 29.11.2019.g., te je u tijeku ispitivanje imovine tuženika radi naplate utuženog potraživanja. Ujedno su u tijeku izvidi povodom kaznene prijave koju je dana 26.01.2022. godine stečajni upravitelj podnio Županijskom državnom odvjetništvu u Splitu protiv Ivice Matkovića (zakonskog zastupnika TD CLEUNA do otvaranja stečajnog postupka) zbog sumnje da je dana 31. prosinca 2010. godine u Splitu, kao zakonski zastupnik trgovačkog društva MATKOVIĆ d.o.o. Livno, Glavna podružnica Split, prema prethodnom dogovoru sa (sada pok.) bratom Stjepanom Stipom Matkovićem tadašnjim zakonskim zastupnikom TD CLEUNE d.o.o., s unaprijed stvorenom nakanom da TD MATKOVIĆ d.o.o. ostvari nepripadnu imovinsku korist na način da pribavi od TD CLEUNE zajam u iznosu od 7.584.614,54 kune, a da ga ne vrati nego zadrži, od Stjepana Stipe Matkovića zatražio da u ime TD CLEUNE zaključi s TD Matković aneks Ugovora o kreditu broj 01/2007 sklopljenog 25. travnja 2007., premda su obojica bili svjesni da TD MATKOVIĆ d.o.o. ni po navedenom osnovnom Ugovoru nije podmirivalo mjesečne rate ni plaćalo kamate, te da će zaključenjem takvog aneksa TD CLEUNA pretrpjeti znatnu materijalnu štetu, a TD MATKOVIĆ pribaviti znatnu nepripadnu korist i da je takvo postupanje pok. Stjepana Matkovića protivno obvezama direktora po Zakonu o trgovačkim društvima, na koji je zahtjev pok. Stjepan Matković pristao i potpisao Aneks br. 2 Ugovora o kreditu broj: 01/2007 od 31. prosinca 2010. kojim TD CLEUNA daje (beskamatno) 7.584.614,54 kuna trgovačkom društvu MATKOVIĆ na 60 mjeseci odnosno s rokom vraćanja do 31. prosinca 2015. godine, od kojeg iznosa do danas TD MATKOVIĆ nije vratilo ništa, pa je tako sklapanjem i realizacijom navedenog Aneksa Ugovora oštećeno trgovačko društvo CLEUNA d.o.o. za najmanje 7.584.614,54 kuna, a TD MATKOVIĆ d.o.o. Livno, Glavna podružnica Split pribavilo nepripadnu materijalnu dobit u istom iznosu, dakle, drugoga s namjerom potaknuo da u gospodarskom poslovanju povrijedi dužnost zaštite tuđih imovinskih interesa koja se temelji na zakonu i na taj način pribavio drugoj osobi znatnu protupravnu imovinsku korist, te time onome o čijim se imovinskim interesima dužan brinuti prouzročio znatnu štetu.

4.) Predmet P-2052/2021 koji se vodi pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu, u pravnoj stvari tužitelja Helene Sić Kočila, Zrinskih 26, Selnica i Zvonka Kočila, Zrinskih 26, Selnica protiv tuženika Privredne banke d.d. Zagreb, Vinka Mihaljević iz Brela, Matković d.o.o. Livno, Cleuna d.o.o. u stečaju Kaštel Kambelovac i Ivice Matković iz Brela.

Tužitelji su podnijeli tužbu radi utvrđenja ništetnosti Sporazuma o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu koji je zaključen 27. prosinca 2006.g., a solemniziran pod br. OU-705/2006 od 28.12.2006.g., zaključen između prvotuženika kao vjerovnika i drugo-peto tuženika kao dužnika, u dijelu u kojem je zasnovano založno pravo na suvlasničkim dijelovima tužitelja na kč.br. 828/16 upisana u zk.ul.2175 k.o. Brela i to Kočila Zvonko u 3/24 dijela, a Sić Kočila Helena u 3/24 dijela, uz uspostavu ranijeg zemljišnoknjižnog stanja. Tužbenim zahtjevom također se traži brisanje založnog prava upisanog temeljem navedenog Sporazuma na teret suvlasničkih dijelova nekretnina tužitelja, te ukidanje potvrde izvršnosti OV-16077/2009 Javnog bilježnika Marije Ivančić od 07.08.2009. kojom se potvrđuje izvršnost Sporazuma od 27.12.2006.g.

Tuženik CELUNA d.o.o. u stečaju je u ostavljenom roku podnio odgovor na tužbu kojim je predložilo da se tužba i tužbeni zahtjev odbace, podredno odbiju, već samo iz razloga što je prethodno Općinski sud u Makarskoj, presudom donesenom dana 12.11.2019.g. pod posl.br. P-304/2019 već potvrdio valjanost sporazuma za koje tužitelji tvrde da je ništetan, i to koristeći iste navode koje su tužitelji u tome postupku isticali kao prilog osnovanosti svog zahtjeva. Predmetna presuda je potvrđena presudom Županijskog suda u Vukovaru, posl.br. GŽ-371/2020 od dana 01.03.2021.g., pa je stoga o tužbenom zahtjevu u ovom postupku već pravomoćno presuđeno.

Pripremno ročište određeno je za dan 20.09.2022.g.

Uvidom u same predmete lako se može utvrditi da se Treće osobe cijelo vrijeme nalaze u posjedu Nekretnina i da odbijaju predati u suposjed Nekretnine prethodno stečajnom upravitelju, a sada i društvu GARDEN MAKSIMIR. Jasno je i da Treće osobe podnošenjem neosnovanih tužbi zlorabe svoja procesna ovlaštenja kako bi i dalje otežale prije Stečajnom dužniku, a sada društvu GARDEN MAKSIMIR, korištenje vlasničkih ovlaštenja nad suvlasničkim dijelovima predmetnih Nekretnina.

Dakle, jasno je da su za cijelo vrijeme trajanja stečajnog postupka svi sudionici stečajnog postupka bili upoznati sa činjenicom da se Stečajni dužnik ne nalazi u suposjedu Nekretnina, a sve zbog zlonamjernog postupanja Trećih osoba koje se nalaze u isključivom posjedu cijele Nekretnine. Za naglasiti je i da je u ovom stečajnom postupku GARDEN MAKSIMIR podneskom od dana 02.03.2022. godine dostavio zapisnik iz ovršnog predmeta koji se pred Općinskim sudom u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom vodio pod posl.br. Ovr-444/19 povodom prijedloga ovrhovoditelja GARDEN MAKSIMIR protiv ovršenika Vinka Mihaljević u odnosu na njegove suvlasničke dijelove nekretnine kč.br. 828/7 i 828/16, k.o. Brela, a na kojem zapisniku je Vinko Mihaljević konstatirao "*kako je on u posjedu tri do četiri etaže objekta na spomenutoj kat. čest. 828/16, dok je u posjedu preostale četvrte etaže obitelj Šič-Kočila*" (jasno je da se misli na Helenu Sić Kočila i Zvonka Kočila).

Prilog: Prijepis zapisnika Općinskog suda u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom u predmetu br. Ovr-444/2019 od dana 25.02.2022. godine

Ujedno i u svojim podnescima dostavljenima u ovom stečajnom postupku, Treće osobe ne spore da se nalaze u isključivom posjedu Nekretnina te da odbijaju predati Nekretnine u suposjed prethodno stečajnom upravitelju, a sada i društvu GARDEN MAKSIMIR.

III. Nadalje, Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje u tekstu: ZV) je propisano sljedeće:

Članak 24.

(1) *Svaki je suposjednik ovlašten štititi suposjed putem suda od samovlasnoga smetanja treće osobe, a od drugih suposjednika jedino ako su ga potpuno isključili od dotadašnjega suposjeda ili su mu bitno ograničili dotadašnji način izvršavanja faktične vlasti.*

Članak 30.

(1) *Pravo vlasništva je stvarno pravo na određenoj stvari koje ovlašćuje svoga nositelja da s tom stvari i koristima od nje čini što ga je volja te da svakoga drugoga od toga isključi, ako to nije protivno tuđim pravima ni zakonskim ograničenjima.*

(2) *U granicama iz stavka 1. ovoga članka vlasnik ima, među ostalim, pravo posjedovanja, uporabe, korištenja i raspolaganja svojom stvari.*

Idealni dio stvari

Članak 37.

- (1) Kad postoji suvlasništvo neke stvari, uzima se da je ta stvar pravno razdijeljena na sadržajno jednake dijelove (idealne dijelove), kojima je veličina određena veličinom suvlasničkih dijelova.
- (2) Idealni dio stvari je neodvojiv od suvlasničkoga dijela koji ga određuje.
- (3) U pravnom se prometu uzima da je idealni dio stvari samostalna stvar; sve što je određeno za stvari vrijedi i za idealne dijelove, ako nije što posebno propisano.
- (4) **Svaki suvlasnik je vlasnik onoga idealnoga dijela stvari koji odgovara njegovu suvlasničkom dijelu, pa glede njega ima sve ovlasti kakve pripadaju vlasniku, ako ih može izvršavati s obzirom na narav idealnoga dijela.**
- (5) Suvlasnik smije samostalno pravno raspolagati svojim idealnim dijelom stvari, odnosno svojim suvlasničkim dijelom po pravilima koja vrijede za vlasnikova pravna raspolaganja stvarima ako time ne dira u tuđa prava. Kad suvlasnik prodaje svoj dio, ostali suvlasnici nemaju pravo prvokupa, osim ako im to pravo pripada na posebnom pravnom temelju.
- (6) **Svaki suvlasnik ima pravo glede svoga idealnoga dijela stavljati svakome, pa i svojim suvlasnicima, sve zahtjeve koji proizlaze iz njegova prava vlasništva.**

Izvršavanje prava vlasništva glede cijele stvari

Članak 38.

- (1) Nije li što drugo određeno, svaki suvlasnik smije izvršavati glede cijele stvari sve ovlasti koje ima kao nositelj dijela prava vlasništva bez suglasnosti ostalih suvlasnika, ako time ne vrijeđa prava ostalih suvlasnika.
- (2) Plodovi i druge koristi od cijele stvari, kao i troškovi i tereti, dijele se među sve suvlasnike razmjerno veličini njihovih suvlasničkih dijelova, ako se drukčije ne sporazumiju.
- (3) Svaki suvlasnik ima pravo u svako doba zahtijevati da se polože računi i podijele sve koristi.
- (4) **Svaki suvlasnik nekretnine koji ima za to odgovarajući suvlasnički dio, ima pravo u svako doba zahtijevati da se u korist njegova suvlasničkoga dijela nekretnine osnuje vlasništvo određenoga posebnoga dijela, ako su ispunjene pretpostavke pod kojima se ono može osnovati.**

Odluka o izvršavanju posjeda i vlasničkih ovlasti

Članak 42.

- (1) **Svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali oni mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje.**
- (2) **Donošenje odluke iz stavka 1. ovoga članka posao je redovite uprave, a isto tako i odlučivanje o izmjenama i opozivu prijašnje odluke o tome.**

Odluka o uspostavi etažnoga vlasništva

Članak 43.

- (1) **Sastoji li se nekretnina od zemljišta sa zgradom, suvlasnik čiji je suvlasnički dio te nekretnine dovoljno velik za to ovlašten je uz suglasnost ostalih suvlasnika i pod daljnjim pretpostavkama iz glave 4. trećega dijela ovoga Zakona uspostaviti i sa svojim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela te nekretnine (etažno vlasništvo).**
- (2) Uspostavom vlasništva određenoga posebnoga dijela nekretnine ne dira se u suvlasništvo, ali se izvršavanje ovlasti i dužnosti suvlasnika s čijim se suvlasničkim dijelom povezalo etažno vlasništvo usredotočuje u prvom redu na taj posebni dio nekretnine, ograničavajući ujedno izvršavanje ovlasti ostalih suvlasnika nekretnine na tom njezinu posebnom dijelu, prema odredbama sadržanim u glavi 4. trećega dijela ovoga Zakona.
- (3) Ako je barem i na samo jednom posebnom dijelu nekretnine uspostavljeno etažno vlasništvo, pravne odnose suvlasnika te nekretnine, kako međusobno tako i prema trećima, uređuju u prvom redu posebne odredbe glave 4. trećega dijela ovoga Zakona i na njihovu temelju doneseni pravni akti, a tek podredno opća pravila o suvlasništvu sadržana u ovoj glavi Zakona, ako nije što drugo određeno.
- (4) Suvlasnici nekretnine mogu suglasno odlučiti da će svoja suvlasnička prava ograničiti tako da će s određenim suvlasničkim dijelom povezati vlasništvo određenoga posebnoga dijela (etažno vlasništvo) suvlasničke nekretnine, pa makar taj suvlasnički dio i nije toliko velik koliko se inače traži za odgovarajući suvlasnički dio po odredbama članka 74. stavka 1. i 2. ovoga Zakona.

(5) Suglasno očitovanje volje svih suvlasnika da će uspostaviti vlasništvo određenoga posebnoga dijela nekretnine u korist nekoga suvlasničkoga dijela, smatra se do uspostave vlasništva toga posebnoga dijela njihovim sporazumom o podjeli posjeda stvari i izvršavanju suvlasničkih ovlasti.

(6) Što vrijedi za zemljište sa zgradom, vrijedi na odgovarajući način i za pravo građenja kad je izgrađena zgrada.

Članak 46.

(1) Svaki suvlasnik ima pravo glede cijele stvari postavljati svojim suvlasnicima one zahtjeve koji proizlaze iz njegova suvlasništva.

(2) Svaki suvlasnik ima glede cijele stvari pravo postavljati protiv svakoga one zahtjeve koje može staviti vlasnik stvari, s time da predaju cijele stvari u posjed može od trećega zahtijevati samo prema obveznopravnim pravilima o nedjeljivim obvezama.

Vlasnički zahtjev za povrat stvari

Članak 161.

(1) Vlasnik ima pravo zahtijevati od osobe koja posjeduje njegovu stvar da mu ona preda svoj posjed te stvari.

(2) Vlasnikovo pravo iz stavka 1. ovoga članka ne zastarijeva, ako zakonom nije što drugo određeno.

(3) Pravo iz stavka 1. ovoga članka ne pripada osobi koja je otuđila stvar u svoje ime, dok ta stvar još nije bila njezina, a poslije ju je stekla u vlasništvo.

Također, člankom 131. Ovršnog zakona (NN 112/12, 25/13, 93/14, 55/16, 73/17, dalje u tekstu: OZ) naslova "Iseljenje drugih osoba" (a koji se primjenjuje uzimajući u obzir čl. 235. st. 3. i čl. 247. st. 1. SZ) je propisano:

(1) Nakon što donese zaključak o predaji nekretnine kupcu, sud će, na prijedlog kupca, narediti drugim osobama koje ne raspolažu valjanim pisanim pravnim temeljem za korištenje nekretnine da je bez odgode predadu kupcu i u istom rješenju odrediti protiv tih osoba ovrhu ispražnjenjem i predajom nekretnine.

(2) Provedbi ovrhe iz stavka 1. ovoga članka ovršni sud će pristupiti odmah po donošenju rješenja iz toga stavka. Žalba ne odgađa ovrhu. Ovrha se provodi po pravilima ovoga Zakona o ovrsi ispražnjenjem i predajom nekretnine.

(3) U postupku iz stavaka 1. i 2. ovoga članka kupac ima položaj ovrhovoditelja.

(4) Odredba članka 129. stavka 1. ovoga Zakona primjenjuje se na odgovarajući način i glede iseljenja osoba iz stavka 1. ovoga članka.

Prethodno citirane zakonske odredbe predočene su da se naglasi položaj i prava suvlasnika (u ovom slučaju društva GARDEN MAKSIMIR) kojega su ostali suvlasnici (u ovom slučaju Treće osobe) isključili od suposjeda stvari/nekretnine, a i da se pojasni učinak suposjeda u odnosu na cijelu stvar/nekretninu i u odnosu na ostale suvlasnike. Također, prikaz zakonskih odredbi je dan i iz razloga da se ukaže Trećim osobama, a i VTSRH-u, da u ovim citiranim zakonskim odredbama, ali ni u bilo kojem drugom propisu koji se primjenjuje na području RH ne egzistira nešto što bi se zvalo "de facto provedeno etažiranje nekretnine" (toč. 5. na str. 3. Rješenja VTSRH, toč. II. na str. 2. žalbe Kočila Sić Helene i Kočila Zvonka od 01.04.2022. godine, toč. II. na str. 2. žalbe Kočila Sić Helene i Kočila Zvonka od 07.04.2022. godine) već zakon jasno propisuje uvjete i način etažiranja nekretnine. Također, jasno je i da se Treće osobe ne mogu usuglasiti i "iskonstruirati" tvrdnju koja bi bila isključivo u njihovom interesu u vezi egzistiranja sporazuma o podjeli posjeda stvari i izvršavanju suvlasničkih ovlasti. Pa tako Vinko Mihaljević u svojim žalbama na Rješenje TS ST navodi da je takav sporazum postignut čak i sa društvom CLEUNA d.o.o. u stečaju (str. 2. žalbe od 31.03.2022., str. 3. žalbe od 07.04.2022.), ali i da su

obzirom takav sporazum ne mora biti u pisanom obliku, suvlasnici postigli usmeni sporazum o podjeli posjeda stvari (str. 3. žalbe od 31.03.2022., str. 3. žalbe od 07.04.2022.). Helena Sić Kočila i Zvonko Kočila u svojim žalbama na Rješenje TS ST međutim ne tvrde da je među suvlasnicima sklopljen usmeni sporazum o podjeli posjeda stvari, već navode da je među njima ipak sklopljen pisani sporazum kojeg predstavlja Ugovor o kupoprodaji (valjda se misli na nepotpuni i neovjereni "Ugovor o kupoprodaji nekretnine" od 07.05.2008. godine kojeg su Helena Sić Kočila i Zvonko Kočila dostavili podneskom od dana 08.03.2022. godine), a za koji smatraju da ima značaj sporazuma o podjeli posjeda stvari i izvršavanju suvlasničkih ovlasti iz čl. 43. st. 5. ZV (toč. II. na str. 2. žalbe od dana 01.04.2022., toč. II. na str. 2. žalbe od dana 07.04.2022.). Već samim uvidom u taj ugovor je razvidno da mu nedostaju svi bitni elementni iz čl. 43. ZV-a da bi ga se moglo smatrati *"sporazumom o podjeli posjeda stvari i izvršavanju suvlasničkih ovlasti"*. Sve navedeno nije niti utvrđeno, pa čak ni razmotreno Rješenjem VTSRH.

Obzirom:

- su Treće osobe potpuno isključili društvo GARDEN MAKSIMIR od suposjeda Nekretnine,
- među suvlasnicima nije donesena odluka o načinu podjele posjeda, niti je među suvlasnicima sklopljen bilo kakvi usmeni ili pisani sporazum, a posebno ne onaj sporazum u kojem bi jedna od strana bilo društvo CLEUNA d.o.o. u stečaju, dakle stečajni dužnik,
- je naslovni sud dana 10.06.2021. godine donio Zaključak o predaji u posjed kojim se suvlasnički dijelovi nekretnina upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označenih kao kč.br. 828/7, šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br. 2156, k.o. Brela (suvlasništvo za 2/3 dijela) te kč.br. 828/16, šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela (suvlasništvo za 13/24 dijela), predaju se u posjed i vlasništvo kupcu GARDEN MAKSIMIR d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 45, OIB: 25738979611, a koji Zaključak odgovara onome iz čl. 131. st. 1. OZ,

jasno da je da je društvo GARDEN MAKSIMIR, kao jedini efikasni i dozvoljeni pravni put, bilo prisiljeno i ovlašteno sukladno čl. 131. OZ obratiti se naslovnom sudu za svojim zahtjevom od dana 18.02.2022. godine kojim traži od naslovnog suda donošenje rješenja kojim nalaže Trećim osobama **predaju u suposjed** nekretnine oznake z.k.č.br. 828/7, upisanu u z.k.ul. 2156, k.o. Brela i nekretnine oznake z.k.č.br. 828/16, upisanu u z.k.ul. 2175, k.o. Brela. Za naglasiti je da društvo GARDEN MAKSIMIR ne traži od suda donošenje rješenja kojim bi naložilo trećim osobama ispražnjenje nekretnine (koja mogućnost je propisana čl. 131. st. 1. OZ) ili iseljenje trećih osoba iz nekretnine (čl. 131. st. 4. OZ) ili predaju u posjed njihovih suvlasničkih dijelova, **već isključivo predaju u posjed suvlasničkih dijelova u vlasništvu društva GARDEN MAKSIMIR**. Stoga za taj postupak nisu čak ni relevantni navodi Trećih osoba u vezi egzistiranja *"sporazuma o podjeli posjeda stvari i izvršavanju suvlasničkih ovlasti"*, a koji sporazum, ponovno se naglašava, nije nikada ni sklopljen.

Zaključno, naslovni sud je bio ovlašten i dužan udovoljiti takvom zahtjevu društva GARDEN MAKSIMIR i donijeti Rješenje od 28.03.2022. godine kojim se:

"I. Naređuje se Vinku Mihaljeviću, Gundulićeva 60, Brela, OIB: 72302320657, da bez odgode preda u suposjed kupcu GARDEN MAKSIMIR d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 45, OIB: 25738979611, nekretnine upisane u zemljišne knjige

Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označene kao kč.br. 828/7, šuma površine 401 m2, upisana u zk. ul. br. 2156, k.o. Brela, suvlasništvo kupca za 2/3 dijela te kč.br. 828/16, šuma površine 498 m2, upisana u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela, suvlasništvo kupca za 13/24 dijela.

II. Naređuje se Zvonku Kočili, Selnica, Zrinskih 26, OIB: 18757264837 i Heleni Sić Kočila, Selnica, Ulica Zrinskih, OIB: 22868576895, da bez odgode predaju u suposjed kupcu GARDEN MAKSIMIR d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 45, OIB: 25738979611, nekretninu upisanu u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označenu kao kč.br. 828/16, šuma površine 498 m2, upisanu u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela, suvlasništvo kupca za 13/24 dijela.

III. Na temelju pravomoćnog rješenja Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-71/2018-122 od 25. ožujka 2021. i zaključka Trgovačkog suda u Splitu poslovni broj St-71/2018-148 od 10. lipnja 2021.

određuje se ovrha

predajom nekretnina navedenih pod točkom I. izreke ovog rješenja kupcu GARDEN MAKSIMIR d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 45, OIB: 25738979611, tako da sudski ovršitelj, preda nekretnine u suposjed kupcu, odnosno ovrhovoditelju GARDEN MAKSIMIR d.o.o. Zagreb, Radnička cesta 45, OIB: 25738979611.

IV. Provedba ove ovrhe povjerava se Općinskom sudu u Makarskoj."

IV. Nastavno na prethodno iznesene činjenice i nesporna utvrđenja, nejasni su i netočni, a ujedno i suprotni mjerodavnim i jasnim zakonskim odredbama SZ, ZV i OZ, navodi iz rješenja VTSRH kojim je ukinuto Rješenje TS ST, a što se sve obrazlaže kako slijedi:

- između stečajnog dužnika i Trećih osoba nikada nije sklopljen bilo kakvi dokument kojim bi se uredila "podjela posjeda" Nekretnine, pa su sasvim netočni navodi (koji uopće ni jednom rečenicom nisu obrazloženi) da bi egzistirao bilo kakvi "sporazum suvlasnika o načinu izvršavanja suvlasničkih ovlaštenja i posjeda nekretnine" kojim bi bilo "de facto provedeno etažiranje nekretnine" (citirani navodi su iz toč. 4. i 5. sa str. 2. i 3. obrazloženja rješenja VTSRH od dana 25.04.2022. godine), odnosno u cijelosti je netočan navod suda da je "proveden sporazum o razdiobi predmetne nekretnine" (citirani navod iz toč. 10. na str. 4. obrazloženja rješenja VTSRH od dana 25.04.2022. godine). Osnovanost ovih navoda Stečajnog dužnika može se utvrditi već uvidom u zemljišnoknjižni izvadak za nekretninu oznake z.k.č.br. 828/7, upisanu u z.k.ul. 2156, k.o. Brela i nekretninu oznake z.k.č.br. 828/16, upisanu u z.k.ul. 2175, k.o. Brela iz kojih je razvidno da su Treće osobe i društvo GARDEN MAKSIMIR (a prije i Stečajni dužnik) i dalje upisani kao suvlasnici predmetnih Nekretnina, a ne kao vlasnici točno određenog dijela/etaže Nekretnine. Očito je VTSRH prihvatio kao istinit navod Helene Sić Kočila i Zvonka Kočila sa str. 2. podneska od dana 08.03.2022. godine da je "između trećih osoba, Vinka Mihaljević i Cleuna d.o.o. u stečaju sklopljen sporazum o podjeli stvari i izvršavanju suvlasničkih ovlasti...", a koja tvrdnja uostalom ničim nije dokazana i u cijelosti je neistinita. Identično netočnu tvrdnju je naveo i Vinko Mihaljević na str. 3. podneska od dana 17.03.2022. godine. Stečajni dužnik još jedom naglašava da nije zaključio nikakav sporazum niti sa Helenom Sić Kočila i Zvonkom Kočila niti sa Vinkom Mihaljevićem, a posebno ne onaj kojim bi bila regulirana "podjela stvari i izvršavanje suvlasničkih ovlasti" Nekretnine.

- iz svih podnesaka Trećih osoba upućenih naslovnom sudu od dana 23.02.2022. godine pa do danas je razvidno da odbijaju predati društvu GARDEN MAKSIMIR suposjed valjano stečenih Nekretnina, pa nije jasno zašto VTSRH "elaborira" o obvezama stečajnog upravitelja za vrijeme do prodaje suvlasničkih dijelova Nekretnina društvu GARDEN MAKSIMIR. Također navedena "tematika" i ne može biti predmetom razmatranja u postupku prisilne predaje suvlasništva nad

Nekretninom pravomoćno dosuđene kupcu u stečajnom postupku. Uostalom, ni Treće osobe nisu stečajni vjerovnici u postupku koji se nad stečajnim dužnikom vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod posl. br. St-71/2018, pa nisu ni ovlašteni ocjenjivati rad stečajnog upravitelja. Stoga su i njihovi stavovi u vezi obveza stečajnog upravitelja do donošenja Rješenja o dosudi i Zaključka o predaji u posjed u cijelosti irelevantni.

V. Unatoč tome, stečajni upravitelj smatra nužnim osvrnuti se navode iz toč. 9 Rješenja VTSRH od 25.04.2022. godine kojim se VTSRH upustio u ocjenjivanje rada stečajnog upravitelja, iako samo u pogledu njegove obveze za preuzimanje nekretnina u posjed.

(a) Uvodno stečajni upravitelj navodi da je nesporno da je čl. 216. st. 1. SZ propisana obveza stečajnog upravitelja da nakon otvaranja stečajnog postupka preuzme cjelokupnu imovinu koja ulazi u stečajnu masu i da njome upravlja. I to je jedino logično i istinito što je navedeno u predmetnom Rješenju VTSRH-a. Sve iz razloga što se zanemaruju situacije koje su već pravilo u stečajnim postupcima, a to je da su nekretnine u vlasništvu stečajnih dužnika rijetko slobodne od stvari i osoba, pa se stečajni dužnici dovode u situaciju "blokade" prodaje imovine dok se ta imovina slobodna od stvari i osoba ne vrati u posjed stečajnom dužniku. Također se zanemaruje i okolnost da je praska u stečajnim postupcima nesporno utvrdila da dugotrajnost parničnih postupaka radi predaje u posjed često ide na štetu vrijednosti stečajne mase, pa samim tim i na štetu stečajnih vjerovnika, obzirom se s vremenom umanjuje vrijednost nekretnina, posebno onih koje neosnovano u posjedu "drže" treće osobe. U takvim slučajevima je i namirenje vjerovnika prolomirano najranije do pravomoćnosti odluke donesene u ovršnom postupku kojom se nalaže trećoj osobi predaja u posjed nekretnine stečajnom dužniku, a koja ovršna odluka ima temelj u prethodno donesenoj pravomoćnoj sudskoj odluci u postupku pokrenutom temeljem tužbe stečajnog dužnika. Također se zanemaruje i činjenica da stečajni zakon ne propisuje efikasna pravna sredstva i mogućnosti koje bi stečajni upravitelj ili stečajni dužnik imao protiv trećih osoba u cilju brzog ili barem ne toliko dugog stjecanja u posjed nekretnina koje su nesporno u vlasništvu stečajnog dužnika, a koje se nalaze u neovlaštenom posjedu trećih osoba.

Nastavno na navedeno, činjenica je da čl. 216. SZ propisuje "mehanizme" prisilne predaje u posjed Nekretnine, međutim, bitno je za naglasiti, da SZ u toj jednoj odredbi ipak razlikuje situacije kada se "stvar" nalazi kod dužnika (radi jasnoće ukazuje se da je praksa pokazala da se u ovom slučaju pojam "dužnik" odnosi na zakonskog zastupnika dužnika do otvaranja stečajnog postupka) ili kod "treće osobe". U slučajevima kada se "stvar" nalazi kod dužnika do primjene dolazi odredba čl. 216. st. 2. SZ u kojem slučaju je stečajni upravitelj ovlašten

*"na temelju ovršnoga rješenja o otvaranju stečajnoga postupka zahtijevati od suda **da naloži dužniku predaju stvari** i odrediti ovršne radnje kojima će se taj nalog prisilno ostvariti. Uz nalog za predaju sud može po službenoj dužnosti odrediti i mjere prisile protiv osoba ovlaštenih za zastupanje dužnika po zakonu ili dužnika pojedinca iz članka 178. ovoga Zakona. Radi provedbe toga naloga sud je ovlašten zatražiti pomoć policije."*

Međutim, u ovom slučaju stvar se nalazila kod "trećih osoba" u kojem slučaju do primjene dolazi u obzir čl. 216. st. 3. SZ sukladno kojem stečajni upravitelj

*"može nakon pravomoćnosti rješenja o otvaranju stečajnoga postupka zahtijevati od suda **da naloži i trećim osobama**, u čijem su posjedu predmeti stečajne mase, predaju tih stvari. Stečajni upravitelj dužan je uz zahtjev dostaviti ispravu o pravu vlasništva na stvari. O zahtjevu stečajnoga upravitelja, nakon što je saslušao osobe u čijem su posjedu predmeti stečajne mase, sud odlučuje rješenjem."*

Ali ukoliko treće osobe samo izjave protivljenje takvom zahtjevu stečajnog upravitelja, sud će sukladno čl. 216. st. 4. SZ, i to bez upuštanja suda u razmatranje osnovanosti takvog protivljenja, odbiti zahtjev stečajnog upravitelja i uputiti ga u parnicu protiv trećih osoba radi ostvarenja prava na predaju u posjed. Sudska praksa, iako jako rijetka u ovim slučajevima, je pokazala da se Treće osobe protive zahtjevu stečajnog upravitelja te uz "pomoć" dugotrajnosti sudskih postupaka "radi ostvarenja prava na predaju u posjed" otežavaju raspolaganje s nekretninama te u konačnici i trenutak prodaje nekretnina, iz kojeg razloga za sve stečajne dužnike nastaje nenadoknativa šteta. S ovim je zasigurno i upoznata sutkinja doc.dr.sc. Jelena Čuveljak, izjaviteljica u postupku odlučivanja o žalbi u ovoj pravnoj stvari, obzirom na njeno dugogodišnje iskustvo u stečajnim postupcima, a obzirom i da u svojem opsežnom "Komentaru stečajnog zakona", Narodne novine, Zagreb, svibanj 2108., na str. 715. jasno konstatira da "*sud u stečajnom postupku ne može trećoj osobi naložiti predaju stvari stečajnom upravitelju, ako se ta treća osoba protivi zahtjevu stečajnog upravitelja*". Također vidljivo je i ne navođenje sudske prakse u odnosu na čl. 216. st. 3. i 4. SZ (već se kao primjer navode "samo" dvije sudske odluke iz 2017. godine na str. 716., i to one odluke donesene temeljem čl. 216. st. 2. SZ), što dodatno ide u prilog tvrdnji stečajnog upravitelja da su takvi zahtjevi iz čl. 216. st. 3. SZ jako rijetki i uglavnom neuspješni.

Upravo iz razloga postojanja brojnih gore navedenih sudskih postupaka iniciranih upravo od strane Trećih osoba te navoda Trećih osoba iznesnih u tim postupcima, stečajni upravitelj je bio siguran da će se Treće osobe u ovom slučaju protiviti zahtjevu iz čl. 216. st. 3. SZ kako bi nez pravne osnove i dalje posjedovali cjelokupnu nekretninu. A što se u konačnici i pokazalo točnim, obzirom Treće osobe i dalje odbijaju uvesti društvo GARDEN MAKSIMIR u suposjed Nekretnine. Kao dodatni dokaz tome Stečajni dužnik ovom očitovanju prilaže dopis punomoćnika Helene Sić Kočila i Zvonka Kočila dostavljen stečajnom upravitelju e-mail porukom dana 23.06.2022. godine i e-mail punomoćnice Vinka Mihaljevića od dana 24.06.2022. godine u kojima odbijaju prijedlog stečajnog upravitelja od 21.06.2022. godine za mirnom predajom u posjed suvlasničkih dijelova dosuđenih društvu GARDEN MAKSIMIR.

Prilog: dopis punomoćnika Helene Sić Kočila i Zvonka Kočila dostavljen stečajnom
 upravitelju e-mail porukom dana 23.06.2022. godine;
 e-mail punomoćnice Vinka Mihaljevića od dana 24.06.2022. godine;

Stečajni upravitelj posebno naglašava da je uostalom dužan za vrijeme svoje upraviteljske dužnosti suzdržavati se od bilo kakvih aktivnosti kojima bi se umanjila stečajna masa, ako te aktivnosti ne bi dovele do brze i efikasne sudske odluke. Troškovi sudskih i ovršnih postupaka "radi predaje u posjed" i s njima povezani ostali troškovi koji bi teretili stečajnu masu, svakako

nisu primjereni u situaciji kada je interes razlučnog vjerovnika steći vlasništvo nad nekretninom i temeljem pravomoćnog rješenja o dosudi, odnosno rješenja o predaji u posjed kao ovršnih isprava, inicirati postupak prisilne predaje Nekretnine u suposjed, sve u skladu s čl. 131. st. 1. OZ. Takav zahtjev razlučnog vjerovnika je nesporno efikasniji i ekonomičniji nego zahtjev stečajnog upravitelja iz čl. 216. st. 3. SZ.

Potrebno je i za naglasiti da se čl. 216. SZ primjenjuje u onim postupcima iniciranim na zahtjev stečajnog upravitelja, obzirom SZ jasno naznačuje jedino stečajnog upravitelja kao aktivno legitimiranu osobu za podnošenja ili zahtjeva iz čl. 216. st. 2. SZ ili zahtjeva iz čl. 216. st. 3. SZ. Ukoliko bi takav zahtjev bio podnesen od bilo koje druge osobe sud bi bio dužan rješenjem odbaciti takav zahtjev. **Iz obrazloženja Rješenja VTSRH od 25.04.2022. godine jasno se može zaključiti da žalbeni sud raspravlja i upućuje sve sudionike ovog postupka na odredbu čl. 216. SZ, iako je ovaj postupak bio pokrenut temeljem zahtjeva razlučnog vjerovnika / kupca sukladno čl. 131. OZ i nema apsolutno nikakve veze sa postupkom iz čl. 216. st. 2. SZ ili postupkom iz čl. 216. st. 3. SZ.** Stoga ni sud nije ovlašten u skladu s čl. 216. st. 3. SZ prethodno provoditi bilo kakva saslušanja *"osoba u čijem su posjedu predmeti stečajne mase"* (kako to smatra Vinko Mihaljević u toč. 3. žalbe od 31.03.2022. i u toč. 3. žalbe od 07.04.2022. godine). Zaista nije jasno kako je žalbeni sud uspio u cijelosti "zamijeniti" postupak iz čl. 131. OZ kojeg je ovlašten inicirati kupac i koji je jedini i mogao biti predmetom odlučivanja u žalbenom postupku, s postupkom iz čl. 216. st. 3. SZ, kojeg je ovlašten pokrenuti samo stečajni upravitelj, a koji postupak iz prethodno navedenih i svrsishodnih razloga nije pokrenut. Posljedica takvog "propusta" VTSRH je da kupcu još nije predano suvlasništvo valjano stečenih nekretnina te da je i cijelosti povrijeđeno njegovo pravo vlasništva, koje je uostalom i ustavna kategorija. Ovakva postupanja žalbenog suda svakako nisu doprinos efikasnosti i unaprijeđenju stečajnih postupaka i zaštiti svih sudionika stečajnog postupka, a posebno ne doprinos zaštiti kupaca imovine stečajnih dužnika. Pozivanje Trećih osoba u svojim žalbama na čl. 216. SZ (što je žalbeni sud uvelike prihvatio) može se pripisati neznanju punomoćnika, ali tako nešto se ne bi smjela biti karakteristika VTSRH.

(b) Naposljetku, stečajni upravitelj upućuje žalbeni sud da je Rješenjem naslovnog suda od dana 21.07.2021. godine nagrada stečajnom upravitelju određena sukladno odredbama Uredbe o kriterijima i načinu obračuna i plaćanja nagrade stečajnim upraviteljima (NN 71/15), odnosno pravo na nagradu je stečajni upravitelj ostvario sukladno čl. 94. st. 1. SZ, obzirom je, a kako je i konstatirano navedenim rješenjem *"u ovom stečajnom postupku unovčena sva raspoloživa imovina stečajnog dužnika te da su ispunjeni uvjeti za određivanje konačne nagrade stečajnom upravitelju za obavljene poslove u ovom stečajnom postupku"*. Također naslovni je sud utvrdio da je u ovom stečajnom postupku stečajni upravitelj *"ažurno, stručno i savjesno obavio poslove propisane odredbama SZ-a"*. Na predmetno rješenje nitko od stečajnih vjerovnika, pa čak ni razlučni vjerovnik GARDEN MAKSIMIR d.o.o. nije izjavio žalbu, što implicira zadovoljstvo stečajnih vjerovnika sa radom stečajnog upravitelja.

Stečajni upravitelj posebno upućuje žalbeni sud da je čl. 2. st. 2. SZ jasno naznačeno da je cilj stečajnog postupka skupno namirenje vjerovnika stečajnog dužnika, i to unovčenjem njegove imovine i podjele prikupljenih sredstava vjerovnicima, a koji cilj je ostvaren u ovom stečajnom

postupku. Također, čl. 89. SZ su taksativno nabrojene "dužnosti stečajnog upravitelja", a koje odgovarajuće dužnosti je stečajni upravitelj uredno i izvršio.

Stoga je zaista neprimjereno, da VTSRH kao žalbeni sud umjesto da osujeti bilo kakve pokušaje trećih osoba u cilju da društvo GARDEN MAKSIMIR ne stupi u suposjed valjano stečenih nekretnina, ukida prvostupanjsko rješenje kao jedini mogući i dopušteni put za prisilno uvođenje u suposjed, i to na način da iznosi svoje obrazloženje u svega dvije točke. Tako se u toč. 9. na str. 3.- 4. poziva na "obvezu" stečajnog upravitelja da postupi u skladu s čl. 216. SZ (iako je Rješenje TS ST doneseno temeljem čl. 131. OZ), pri tome čak zanemarujući sve aktivnosti koje su poduzete u stečajnom postupku, a kojima je i ostvaren cilj stečajnog postupka. Ujedno dozvoljava "kritizirati" pravomoćno rješenje o nagradi, i to opet bez bilo kakvog obrazloženja i bez razmatranja stečajnog postupka u cijelini. Naposljetku, u toč. 10. na str. 4. u svega 2 rečenice VTSRH u cijelosti netočno i opet bez ikakvog obrazloženja zaključuje da je "*proveden sporazum o razdiobi predmetne nekretnine...pa predmetno rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati*", iako je jasno da takav sporazum nikada nije sklopljen.

VI. U svojem zaključku u toč. 12. u svega jednoj rečenici VTSRH navodi, "*U nastavku postupka prvostupanjski će sud otkloniti uočene nedostatke, vodeći računa o tome da je obveza stečajnog upravitelja preuzeti u posjed svu imovinu stečajnog dužnika te je upravo njegova obveza istu predati kupcima nakon unovčenja, te će nakon provedenog postupka donijeti novu na zakonu osnovanu odluku*".

Nejasno je koje bi to "nedostatke" prvostupanjski sud trebao "otkloniti" kada u obrazloženju odluke VTSRH nije dano nikakvo obrazloženje koje bi upućivalo na bilo kakvi nedostatak. Također nejasno je i pozivanje na obvezu stečajnog upravitelja da preda u posjed kupcima nekretninu, kada se radi o nemogućoj činidbi obzirom stečajni dužnik, nije nikada bio suposjednik nekretnine, a više nije ni suvlasnik nekretnine, već se ista i dalje nalazi u isključivom suposjedu Trećih osoba. Također, stečajni upravitelj ne može provoditi ni samovlast. Dodatno, sud u cijelosti ignorira pravo kupca iz čl. 131. OZ pa zaista ostaje nejasno što bi sada naslovni sud morao poduzeti, osim ponovno donijeti isto rješenje kakvo je već donio dana 28.03.2022. godine. Zaključno, takvom se "uputom" žalbenog suda u cijelosti ignorira i pravo sudionika postupka na obrazloženu odluku, ali i pravo kupca na korištenje svih vlasničkih ovlaštenja koja mu pripadaju, a koja su ograničena nesumnjivo nedopuštenim postupanjima Trećih osoba.

VII. Zaključno, stečajni upravitelj smatra osnovanim zahtjev društva GARDEN MAKSIMIR od dana 18.02.2022. godine kojim u skladu s čl. 131. OZ traži od naslovnog suda donošenje rješenja kojim nalaže Vinku Mihaljeviću, Zvonku Kočila i Heleni Sić Kočila **predaju u suposjed** nekretnine oznake zk.č.br. 828/7, upisanu u zk.ul. 2156, k.o. Brela i nekretnine oznake zk.č.br. 828/16, upisanu u zk.ul. 2175, k.o. Brela.

Stečajni upravitelj
Stjepan Lović