



**Viktor Pisanski**  
ODVJETNIK

III Vrbik 9, HR-10000 ZAGREB  
tel: +385 1 6040 818  
fax: +385 1 7771 230  
e-mail: [viktor.pisanski@odvjetnik-pisanski.hr](mailto:viktor.pisanski@odvjetnik-pisanski.hr)

**Na broj: St-6177/16**

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU**  
**Amruševa 2/II**  
**10000 ZAGREB**

**Vjerovnik:** **GEORAD DUGIŠ d.o.o.**, Zagreb, Trpinjska 3, OIB: 06656034298

zastupano po odv. Viktoru Pisanskom iz Zagreba, III Vrbik 9

**Dužnik:** **Sikuma projekt d.o.o.**, u stečaju, Zagreb, Fijanova 4/A, OIB: 21900041845

## **PODNEŠAK VJEROVNICA**

---

Vjerovnik se obraća Naslovnom sudu na način da pojašnjava svoju procesnu poziciju u ovome postupku te navodi kao niže.

Naime, iako je prijavio svoje izlučno pravo na dvjema nekretninama koje su uknjižene kao vlasništvo stečajnog dužnika, njegovo prijavljeno pravo do danas nije priznato.

Vjerovnik raspolaže valjanim kupoprodajnim ugovorima (dostavljenima uz obavijest o izlučnom pravu) koje je njegov pravni prednik (kasnije pripojeno društvo Aqua Alfa d.o.o. Zagreb) sklopio sa stečajnim dužnikom još 2012. godine, no u trenutku predaje obavijesti o izlučnom pravu nije raspolagao i potvrdom o plaćenju kupoprodajnoj cijeni.

Ugovorima je predviđeno da se kupoprodajna cijena za obje nekretnine plaća na način da se cjelokupan iznos isplati u korist hipotekarnog (sada razlučnog) vjerovnika. U međuvremeno je prvotni hipotekarni vjerovnik Hypo Alpe Adria Bank d.d. Zagreb svoju tražbinu otužio u korist H-Abduco d.o.o. Zagreb, da bi dana 14.02.2020.g. temeljem Ugovora o ustupu i prijenosu tražbina sklopljenog između vjerovnika, kao cesionara, i H-Abduco d.o.o., kao cedenta, ta tražbina prešla na vjerovnika.

Namirenjem hipotekarnog vjerovnika, vjerovnik, kao kupac, isplatio je kupoprodajnu cijenu iz oba ugovora o kupoprodaji nekretnine od 27.12.2012.g. i time stekao pravo zahtijevati da mu prodavatelj

iz ugovora preda valjanu tabularnu ispravu, odnosno da mu, s obzirom da je u tijeku stečajni postupak nad prodavateljem, bude priznato izlučno pravo na predmetnim nekretninama.

Vjerovnik ukazuje kako su u postupku predstečajne nagodbe koji se vodio nad Aqua Alfa d.o.o. pred Trgovačkim sudom u Splitu, obje predmetne nekretnine utvrđene kao vlasništvo toga društva, neovisno o zemljišnoknjižnom stanju nekretnine u trenutku sklapanja predstečajne nagodbe.

*Dokaz: - uvid u zapisnik i rješenje TS u Splitu br. Stpn-80/16 od 10.01.2017. godine (u spisu)*

Isto je utvrdila i Porezna uprava u postupku utvrđivanja činjeničnog stanja bitnog za pravilno oporezivanje kod dužnika Aqua Alfa d.o.o., o čemu je sačinjen zapisnik koji je predan u spis uz obavijest o izlučnom pravu.

Sukladno svemu navedenom, vjerovnik ističe kako su ispunjeni uvjeti da mu se prizna izlučno pravo na nekretninama, i to:

- 53/100 dijela nekretnine – stambena zgrada br. 10. Zavižanska i dvorište, pov. 1126 m<sup>2</sup>, upisano u zkul. 73386 k.o. Šestine, sagrađena na zkč. 240/6, povezane s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – 1. ETAŽA 53/100 višeeetažni stan oznake S2;
- 47/100 dijela nekretnine – stambena zgrada br. 10. Zavižanska i dvorište, pov. 1126 m<sup>2</sup>, upisano u zkul. 73386 k.o. Šestine, sagrađena na zkč. 240/6, povezane s vlasništvom posebnog dijela nekretnine – 1. ETAŽA 47/100 višeeetažni stan oznake S1.

Također, vjerovnik smatra da bi utvrđenjem njegovog izlučnog prava bilo uvelike olakšano provođenje ovoga stečajnog postupka, a pogotovo bi troškovi bili reducirani u velikoj mjeri.

Naime, procjena nekretnina izvršena je na neadekvatan način, korištenjem pogrešnih poredbenih podataka i bez uvažavanja činjenice da su krajem 2012.g. (u trenutku prodaje vjerovniku) nekretnine bile u roh-bau fazi izgradnje (to je teoretski lako provjerljivo uvidom u građevinski dnevnik), a sva daljnja ulaganja u dovršenje radova vršena su od strane vjerovnika i drugih osoba. To je, naime, i logično jer je stečajni dužnik prestao biti vlasnikom i posjednikom nekretnine i nije niti mogao vršiti bilo kakve radove na istoj. Čak se u trenutku procjene nekretnina na zgradi nalazilo nekoliko radnika koji su sanirali brojne nedostatke na zgradama (prokišnjavanje krova, vlaga u stanovima itd.).

Nadalje, s obzirom da je nakon preuzimanja tražbine od dosadašnjeg vjerovnika postao stečajni vjerovnik s preko 96% od ukupno prijavljenih tražbina, a kao razlučni vjerovnik je u prvom naplatnom redu te s još većim postotkom od ukupno prijavljenih razlučnih prava, vjerovnik smatra kako nema nikakve realne (a moglo bi se reći niti teoretske) mogućnosti da se i jedan drugi vjerovnik namiri iz stečajne mase, pa bi stoga eventualno ustrajavanje na tome da mu se ne prizna izlučno pravo dovelo jedino do gomilanja troškova postupka, a na štetu i svih vjerovnika i samoga procesa.

Pravna znanosti sudska praksa i ovako razmatraju pojam izlučnog prava i izlučnih vjerovnika:

*„Izlučni vjerovnici su osobe koje na temelju kojega svoga stvarnog ili obveznog prava mogu zahtijevati da se neki predmet (stvar ili pravo) izdvoji (izluči) iz stečajne mase iz razloga što **ne pripada stečajnom dužniku**. Izlučno pravo temelji se najčešće na pravu vlasništva, ali se može temeljiti i na kojoj drugoj pravnoj osnovi (ugovor o zakupu, najmu, posudbi i sl.). Bitno je da predmet izlučnog prava ne spada u dužnikovu imovinu koja čini stečajnu masu, a pravo na izlučenje ima onaj koji po bilo kojoj pravnoj osnovi ima pravo zahtijevati da mu se stvar preda. Izlučni vjerovnici ne ostvaruju svoje pravo podnošenjem prijave stečajnom upravitelju. Njih se stečaj ne tiče. Pravo na izdvajanje predmeta utvrđuje se prema pravilima koja važe za ostvarivanje tog prava izvan stečajnoga postupka (čl. 79/1. SZ). Zahtjevi izlučnih vjerovnika ne ispituju se u stečajnom postupku i o njima stečajno vijeće nije ovlašteno donositi bilo kakvu odluku. Izlučni vjerovnik jednostavno treba podnijeti zahtjev*

*stečajnom upravitelju da mu preda stvar za koju smatra da ne pripada u stečajnu masu i da je on ima pravo po nekoj pravnoj osnovi zahtijevati, pa ako stečajni upravitelj odbije takav zahtjev za islučenje, ima pravo pokrenuti parnicu radi ostvarivanja svoga prava.“*

*(Mr.sc. Andrija Eraković: Učinci stečaja na parnični i ovršni postupak likvidacije trgovačkog društva", Pravo u gospodarstvu, 40/2001; preneseno s internetske stranice Vrhovnog suda RH)*

Dakle, s obzirom da je prethodno vođenom predstečajnom postupku nad vjerovnikovim pravnim prednikom Aqua Alfa d.o.o. (pripojeno vjerovniku 31.7.2017.g.) nesporno utvrđeno kako su predmetne nekretnine njegovo vlasništvo, nema zapreke da se to i u ovome postupku utvrdi u odnosu na vjerovnika.

U Zagrebu, 21.02.2020.g.

GEORAD DUGIŠ d.o.o., po pun.