



o d v j e t n i k

DAMIR GRUIĆ

Bihaćka 2A, 21000 Split * mob.: 099 3527637 * tel.: 021 542-054 * e-mail: damir@odvjetnik-gruic.hr

TROVAČKI SUD U DUBROVNIKU

Dr. Ante Starčevića 23

20 000 Dubrovnik

Split, 25. svibnja 2026.

Na poslovni broj: St –123/2019

Stečajni dužnik: GALEB JONATHAN d.o.o. u stečaju, Povelja, Povelja, OIB: 42798720645
zastupan po stečajnoj upraviteljici Dinka Trumbić iz Splita, Lovretska 10,
OIB:82829629710

Predmet: očitovanje odvjetnika Damira Gruića iz Splita, Bihaćka 2a, OIB: 26244852054 kao
punomoćnika stečajnog dužnika u parnicama koje se vode u odnosu na nekretnine
čest. zgr.217/1 i čest. zem.2470/1, obje k.o. Povelja, **na utjecaj tih parnica na
prodaju i dosudu** predmetnih nekretnina, uzimajući u obzir upisane zabilježbe

Poštovani

s obzirom na činjenicu da su nekretnine zemljišnoknjižne oznake čest.zgr.217/1 k.o. Povelja, Z.U. 3484 k.o. Povelja i čest. zem.2470/1 k.o. Povelja, Z.U. 803 k.o. Povelja, zemljišnoknjižno i stvarno vlasništvo stečajnog dužnika na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi prodane najpovoljnijem ponuditelju za iznos od 533.500,00 EUR, odvjetnik Damir Gruić na zahtjev stečajne upraviteljice stečajnog dužnika daje svoje pravno mišljenje o tome da li upisana zabilježba pokretanja postupka u zemljišnim knjigama (kao i aktivna plomba koja se odnosi na prijedlog za upis zabilježbe spora) u konkretnom slučaju na bilo koji način sprječavaju dosudu predmetnih nekretnina najpovoljnijem ponuditelju od strane Trgovačkog suda u Dubrovniku koji vodi stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju pod poslovnim brojem St-123/2019.

1. Činjenično stanje - zabilježbe u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Supetar, Z.U. 803 i Z.U. 3484, k.o. Povelja

Iako su nekretnine čest.zgr.217/1 k.o. Povelja i čest. zem.2470/1 k.o. Povelja, sada upisane u različitim zemljišnoknjižnim ulošcima, u oba zemljišnoknjižna uloška su upisane identične zabilježbe kao i aktivne plomba, i to slijedećeg sadržaja:

1. Zaprimljeno 20.02.2019. pod brojem **Z - 6338/2019**
ZABILJEŽBA, *otvaranje stečajnog postupka*, koji se vodi kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, pod poslovnim brojem St-123/2019, nad stečajnim dužnikom GALEB JONATHAN d.o.o., Povelja, Povelja, OIB 42798720645, na nekretninama lista A)
2. Zaprimljeno 28.05.2021. pod brojem **Z-21419/2021**
ZABILJEŽBA, *pokretanje postupka, radi određivanja privremene mjere* koji se vodi kod Trgovačkog suda u Splitu, pod poslovnim brojem P-203/2020 u pravnoj stvari tužitelja Lucije Vlahović, Milna, Brdo II 86, OIB 79411527671 protiv tuženika GALEB JONATHAN d.o.o. u stečaju, Povelja, OIB 42798720645, na nekretninama lista A)
3. Zaprimljeno 19.07.2022. pod brojem **Z-30729/2022**
ZABILJEŽBA, Rješenje Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St - 123/2019 od 19.07.2022, prodaja imovine stečajnog dužnika GALEB JONATHAN d.o.o. u stečaju, Povelja, OIB 42798720645.
4. Dana 23.04.2026 u 10:14 pod brojem **Z-18176/2026** zaprimljen je prijedlog Lucija Vlahović, OIB: 79411527671, protustranke GALEB JONATHAN d.o.o. u stečaju, OIB: 42798720645, sljedećeg sadržaja:
Zabilježba spora kat. čestica čest. zgr.217/1 i čest.br. 2470/1 k.o. Povelja, *koji nije konačno riješen. (AKTIVNA PLOMBA)*

Predmet ovog očitovanja / pravnog mišljenja je sadržaj zabilježbe opisane pod rednim brojem 2. (kao i njezin eventualni utjecaj na dosudu predmetnih nekretnina) te sadržaj aktivne plombe opisane pod rednim brojem 4. (kao i njezin eventualni utjecaj na dosudu predmetnih nekretnina), dok zabilježbe opisane pod rednim brojevima 1. i 3. nemaju razloga biti posebno analizirane, jer se radi o zabilježbama koje su provedene na temelju odluka suda koji vodi stečajni postupak nad ovim stečajnim dužnikom te će iste brisane nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi te iste zasigurno ne sprječavaju donošenje rješenja o dosudi u odnosu na predmetne nekretnine.

DOKAZ: zemljišnoknjižni izvadak za Z.U. 803 k.o. Povelja i Z.U. 3484 k.o. Povelja

2. AKTIVNA PLOMBA Z-18176/2026, prijedlog radi zabilježbe spora (nije konačno riješen)

Predmet zabilježbe (odnosno prijedloga za zabilježbu spora) je parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod poslovnim brojem P-79/2025 povodom tužbe tužiteljice Lucije Vlahović protiv stečajnog dužnika Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju, a radi utvrđenja prava vlasništva na predmetnim nekretninama koje su zemljišnoknjižno i stvarno vlasništvo stečajnog dužnika i koji tužbeni zahtjev je u cijelosti neosnovan te usmjeren isključivo na odugovlačenje stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom.

U odnosu na osnovanost tužbenog zahtjeva, tuženik Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju je u predmetu Trgovačkog suda u Dubrovniku pod poslovnim brojem P-79/2025 podnio opširan i obrazložen odgovor na tužbu iz kojeg su jasno vidljivi razlozi zbog kojih **tužiteljica Lucija Vlahović nije mogla steći pravo vlasništva nekretnina** koje su predmet spora:

- **niti temelju pravnog posla**; jer je Galeb Jonathan d.o.o. kao pravni slijednik društvenog poduzeća Galeb Jonathan s.p.o., Povelja koje je bilo nositelj prava

upravljanja i korištenja predmetnih nekretnina, *ex lege* stekao pravo vlasništva predmetnih nekretnina u smislu odredbe članka 360. stavka 1., odnosno članka 362. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima;

- **niti po osnovi dosjeloosti**; jer tužiteljica nema status poštenog posjednika, niti je samostalan posjednik.

Za detaljniju argumentaciju predlaže se pregledati odgovor na tužbu koji je u ime stečajnog dužnika u tom predmetu podnesen od strane odvjetnika Damira Gruića i koji se dostavlja uz ovo očitovanje. Odvjetnik Damir Gruić je apsolutno siguran da je tužba Lucije Vlahović u ovom predmetu u cijelosti neosnovana te je sasvim izvjesno da Lucija Vlahović ovu parnicu ne može i neće dobiti.

Vezano za ovu parnicu, važno je navesti i slijedeću činjenicu.

Tužiteljica je uz predmetnu tužbu podnijela i prijedlog radi određivanja privremene mjere, ali je pravomoćnim Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj Ovr-4/2025 od 07.11.2025. odbijen prijedlog Lucije Vlahović da se zabrani prodaja nekretnina oznake kčbr.217/1 i kčbr.2470/1, obje k.o. Povlja do pravomoćnog okončanja pokrenute parnice.

DOKAZ: uvid u odgovor na tužbu tuženika Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju u predmetu TS Dubrovnik, broj P-79/2025, pregled Rješenja Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj Ovr-4/2025 od 07.11.2025. sa potvrdom pravomoćnosti

3. ZABILJEŽBA pod poslovnim brojem Z – 21419/2021, zabilježba pokretanja postupka, radi određivanja privremene mjere

Parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod poslovnim brojem P-203/2020 vodio se radi utvrđivanja osnovanosti osporene tražbine tužiteljice Lucije Vlahović kao tražbine II. višeg isplatnog reda u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Galeb Jonathan d.o.o. (*prilog pod rednim brojem 5.*).

U tijeku ovog parničnog postupka, tužiteljica je podneskom od 28.05.2021. predložila prvostupanjskom sudu donošenje privremene mjere kojom se traži zabrana otuđenja i/ili opterećenja nekretnina označenih kao čest. zgr.217/1 i čest. zem.2470/1, obje k.o. Povlja, a koji prijedlog je nedopušten, podredno neosnovan te ga Trgovački sud u Splitu do danas nije prihvatio. (*prilog pod rednim brojem 6.*).

Međutim, još važnije od sadržaja ovog prijedloga, jest **činjenica da je predmetni parnični postupak nepravomoćno završen raspravnim rješenjem** Trgovačkog suda u Splitu od 02.12.2025. **kojim je utvrđeno povlačenje tužbe u ovoj pravnoj stvari** (sukladno odredbama članka 295. stavka 2. ZPP-a (*prilog pod rednim brojem 7.*)).

Nakon što ovo rješenje postane pravomoćno, ispunit će se pretpostavke iz Zakona o zemljišnim knjigama za brisanje zabilježbe upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Supetar pod poslovnim brojem Z – 21419/2021.

Nadalje, jednako bitno za istaknuti jest i činjenica da se **sadržajno radi o identičnom prijedlogu za određivanjem privremene mjere** (zabrana prodaja predmetnih nekretnina)

kojeg je tužiteljica istaknula kod podnošenja nove tužbe pred trgovačkim sudom u Dubrovniku i koji je **pravomoćno odbijen**. (prilog pod rednim brojem 4.).

Slijedom gore navedenog, zabilježba pokretanja postupka upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Supetar pod poslovnim brojem Z - 21419/2021 na niti jedan način ne sprječava prodaju ovih nekretnina u okviru stečajnog postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod poslovnim brojem St-123/2019.

Kod upisa ove vrste zabilježbe iz članka 90. Zakona o zemljišnim knjigama, zemljišnoknjižni sud koji je dopustio zabilježbu ne ulazi u ocjenu osnovanosti prijedloga kojim se pokreće postupak, niti ocjenu dopuštenosti pokretanja takvog postupka, već samo ocjenjuje da li eventualna odluka u tom postupku može utjecati na zemljišnoknjižno stanje.

Ono što je bitno za sud koji vodi stečajni postupak nad stečajnim dužnikom, jest činjenica da je od pokretanja postupka pa do danas prošlo skoro pet godina i da nikakva privremena mjera nije donošena, naprotiv da je postupak u kojem se tražilo donošenje privremene mjere završen povlačenjem tužbe (za sada još nepravomoćno), kao i da je sam prijedlog kojim se traži da se zabrani prodaja predmetnih nekretnina, prvenstveno nedopušten, a zatim i neosnovan, kao i da je o takvom prijedlogu već ranije pravomoćno odlučeno (isti je odbijen).

DOKAZ: pregled tužbe tužiteljice od 03.06.2020. i odgovora na tužbu tuženika od 21.07.2020. u predmetu TS Split, broj P-203/2020, pregled podneska (prijedloga) Lucije Vlahović od 28.05.2021. za određivanjem privremene mjere u predmetu TS Split, broj P-203/2020 zajedno sa očitovanjem Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju od 16.06.2021., uvid u preslik zapisnika sa ročišta održanog dana 02.12.2025. u predmetu TS Split, broj P-203/2020

4. AKTUALNA PRAKSA VRHOVNOG SUDA REPUBLIKE HRVATSKE

Prema aktualnoj praksi Vrhovnog suda Republike Hrvatske, postojeća zabilježba pokretanja postupka pod poslovnim brojem Z-21419/2021, kao i aktivna plomba Z-18176/2026 (prijedlog radi zabilježbe spora) ne predstavljaju nikakvu zapreku za donošenje rješenja o dosudi za predmetne nekretnine od strane Trgovačkog suda u Dubrovniku koji vodi stečajni postupak nad dužnikom Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju.

1. Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo je u rješenju broj Rev -1435/2024 od 21. studenog 2024. sljedeće pravno shvaćanje:

„U rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnoj knjizi briše zabilježba spora na toj nekretnini i to bez obzira kada je zabilježba spora dopuštena.“

2. Vrhovni sud Republike Hrvatske zauzeo je u rješenju broj Rev - 436/2025 od 09. srpnja 2025. sljedeće pravno shvaćanje:

„U odnosu na kupčevo pravo vlasništva na nekretnini iz pravomoćnog rješenja o dosudi, sud u rješenju o dosudi treba odrediti brisanje svih vrsta upisa (uknjižbi, predbilježbi i zabilježbi, a posebno zabilježbe spora) trećih osoba na nekretnini koja je prodana na javnoj dražbi (u stečajnom ili ovršnom postupku) - ako se radi o upisima koji po

prvenstvenom redu slijede nakon prava radi čijeg se namirenja ovrha provodi, dakle nakon uknjiženog založnog prava u slučaju ovrhovoditelja koji namiruje svoju tražbinu osiguranu založnim pravom koje je se namiruje tom prodajom, ili nakon zabilježbe ovrhe u slučaju da se radi o ovrhovoditelju koji je zabilježbom ovrhe stekao pravo na namirenje, a nije prije stekao založno pravo, a sve sukladno odredbi čl. 108., st. 1. i čl. 126. OZ-a.“

Slijedom gore navedenog, s obzirom da je **zabilježba otvaranja stečajnog postupka upisana** u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Supetar pod poslovnim brojem Z - 6338/2019 **prije** nego što je proveden upis **zabilježbe pokretanja postupka pod poslovnim brojem Z – 21419/2021 i prije nego što je pod poslovnim brojem Z - 18176/2026 zatražena zabilježba spora**, neovisno o ranije iznesenim argumentima pod točkom 2. i 3. ovog očitovanja, prema stavu Vrhovnog suda Republike Hrvatske nema nikakve zapreke da Trgovački sud u Dubrovniku u rješenju o dosudi kojim će nekretnine označene kao čest. zgr.217/1 k.o. Povelja i čest. zem.2470/1 k.o. Povelja dosuditi najpovoljnijem ponuditelju na sudskoj dražbi, istovremeno odredit po pravomoćnosti dosude brisanje svih zabilježbi koje su upisane na ovim nekretninama uključujući i brisanje zabilježbe pokretanja postupka radi određivanja privremene mjere upisane pod poslovnim brojem Z -21419/2021, kao i brisanje zabilježbe spora (nakon što se ista upiše pod poslovnim brojem Z-18176/2026.

S poštovanjem

Odvjetnik
Damir Gruić:

Prilozi:

1. zemljišnoknjižni izvadak za Z.U. 803 k.o. Povelja
2. zemljišnoknjižni izvadak za Z.U. 3484 k.o. Povelja
3. odgovor na tužbu tuženika Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju u predmetu TS Dubrovnik, broj P-79/2025
4. Rješenje Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj Ovr-4/2025 od 07.11.2025. sa potvrdom pravomoćnosti
5. tužba tužiteljice od 03.06.2020. i odgovor na tužbu tuženika od 21.07.2020. u predmetu TS Split, broj P-203/2020
6. podnesak (prijedlog) Lucije Vlahović od 28.05.2021. za određivanjem privremene mjere u predmetu TS Split, broj P-203/2020 zajedno sa očitovanjem Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju od 16.06.2021.
7. preslik zapisnika sa ročišta održanog dana 02.12.2025. u predmetu TS Split, broj P-203/2020