

Posl. broj: St-71/2018

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Stečajni dužnik:

CLEUNA d.o.o. u stečaju, OIB: 76575738436, Kaštel Kambelovac,
Cesta dr. Franje Tuđmana 580/A, zastupano po stečajnom upravitelju
Stjepanu Loviću iz Zagreba

Treća osoba:

Mihaljević Vinko, OIB: 72302320657, Brela, Fra Bartola Kašića 44 c,
zastupan po punomoćnici Ani Lovrinčević Šelamov,
odvjetnici u Splitu (**punomoć u prilogu žalbe Mihaljević Vinka od 17.06.2020.**)

PODNEŠAK TREĆE OSOBE – MIHALJEVIĆ VINKA

1. Podneskom od 17.02.2022. godine, razlučni vjerovnik – kupac GARDEN MAKSIMIR d.o.o., predložio je da sud naredi:

1) trgovačkom društvu CLEUNA d.o.o. u stečaju, Cesta dr. Franje Tuđmana 580/A, da preda u suposjed suvlasničke dijelove nekretnine z.k.č.br. 828/7, upisano u z.k.ul.br. 5156 KO Brela (2/3 dijela) i z.k.č.br. 828/16 upisano u z.k.ul.br. 2175 KO Brela (13/24 dijela),

2) VINKU MIHALJEVIĆU, Gundulićeva 60, Brela, OIB: 72302320657, da preda u suposjed nekretnine z.k.č.br. 828/7 upisano u z.k.ul.br. 2156 KO Brela i z.k.č.br. 828/16 upisano u z.k.ul.br. 2175 KO Brela,

3) ZVONKU KOČILA, Selnica, Zrinskih 26, OIB:18757264837 i HELENI SIĆ KOČILA, Selnica, Ulica Zrinskih, OIB:22868576895, da predaju u suposjed nekretninu z.k.č.br. 828/16 upisano u z.k.ul.br. 2175 KO Brela,

i to sve kupcu GARDEN MAKSIMIR d.o.o., Radnička cesta 45, Zagreb, OIB:25738979611, **te da u istom rješenju odredi protiv tih osoba ovrhu ispražnjenjem i predajom nekretnine.**

Podneskom od 09.03.2022. godine stečajni upravitelj Stjepan Lović se očitovao kako „razlučni vjerovnik i kupac GAREDN MAKSIMIR d.o.o. u svom očitovanju od 02. ožujka 2022.g. osnovano navodi da polaže pravo na suposjed 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 da treće osobe **nemaju valjanu pravnu osnovu za posjed cijelih nekretnina**“, pa slijedom navedenog podržava prijedlog društva GAREDN MAKSIMIR d.o.o. **da se sukladno čl. 131. Ovršnog zakona naloži predaja suposjeda predmetnih nekretnina od osoba koje su u posjedu cijelih nekretnina**, odnosno Vinka Mihaljević i Helene Sić Kočila i Zvonka Kočila.

Navedeni prijedlog nije osnovan, jer Mihaljević Vinko i treće osobe Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena nisu u posjedu cijelih nekretnina – čest.zem. 828/7/16 K.O. Brela.

2. Nekretnina označena kao čest.zem. 828/16 K.O. Brela u naravi predstavlja višestambenu zgradu sa 4 (četiri) stana od kojih je jedan položen u prizemlju, jedan na 1. katu, jedan na 2. katu i jedan na 3. katu. Navedena činjenica nesporno proizlazi iz **Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine sudskog vještaka Mate Tonkovića od 23.12.2016. godine** koji je izrađen za potrebe ovršnog postupka koji se vodio pred Općinskim sudom u Makarskoj pod brojem: **Ovr-412/2019 (ranije Ovr-5176/2015)** i temeljem kojeg je sud na prijedlog stečajnog upravitelja odredio vrijednost nekretnina i donio Zaključak posl broj: St-71/2018-109 od 17.12.2020. godine.

Razlučni vjerovnik – kupac GARDEN MAKSIMIR d.o.o. kupio je na javnoj dražbi 13/24 suvlasničkog dijela čest.zem. 828/16 K.O. Brela – 6. suvlasnički dio: 13/24 i ta činjenica također nije sporna.

Mihaljević Vinko je u zemljišnoj knjizi za K.O. Brela upisan kao vlasnik 5/24 idealnog dijela čest.zem. 828/16 K.O. Brela (5. suvlasnički dio: 5/24), a na ime navedenog suvlasničkog dijela ima pravo isključivog korištenja i posjeda stana u prizemlju zgrade. Ovaj suvlasnički dio predmet je ovršnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom vodi pod brojem: Ovr-444/2019, ovrhovoditelj GARDEN MAKSIMIR d.o.o., ovdje razlučni vjerovnik – kupac. Navedeni stan ima svoj priključak za vodu i električnu energiju.

Kočila Zvonko (1. suvlasnički dio: 3/24) i Sić Kočila Helena (2. suvlasnički dio: 3/24) na ime svog suvlasničkog dijela koji u zbroju daje 6/24 dijela imaju pravo isključvog korištenja i posjeda stana na 3. katu. Ovaj suvlasnički dio predmet je ovršnog postupka koji se pred Općinskim sudom u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom vodi pod brojem: Ovr-379/2019, ovrhovoditelj GARDEN MAKSIMIR d.o.o., ovdje razlučni vjerovnik – kupac. Navedeni stan također ima svoj priključak za vodu i električnu energiju.

Društvo CLEUNA d.o.o. u stečaju je na ime svog suvlasničkog dijela od 13/24 dijela imala pravo isključvog korištenja i posjeda stana na 1. katu i stana na 2. katu, **oba neodvršena u stanju visoki roh-bau** koja također imaju svoja zasebna mjerila za vodu i električnu energiju.

Sve naprijed navedene činjenice utvrđene su na očevidu održanom u ovršnom predmetu koji se pred Općinskim sudom u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom vodi pod brojem: Ovr-444/2019, u kojem je ovrhovoditelj ovdje razlučni vjerovnik GARDEN MAKSIMIR d.o.o. i čiji je punomoćnik nazočio očevidu.

Dokaz: - nesporno, utvrđeno na očevidu održanom dana 25.02.2022.
- izvadak iz zemljišne knjige za K.O. Brela Z.U. 2175

Dakle, **Mihaljević Vinko i treće osobe Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena nisu u posjedu cijele nekretnine – zgrade sagrađene na čest.zem. 828/16 K.O. Brela kako to neosnovano navodi razlučni vjerovnik, već isključivo stana u prizemlju i stana na 3. katu, a sve temeljem sporazuma o načinu izvršavanja suvlasničkih ovlaštenja i posjeda nekretnine koji su postigli sa pravnim prednikom kupca – društvom CLEUNA d.o.o. u stečaju.**

3. Sud je predmetnim zaključkom o prodaji posl. broj: St-71/2018-109 od 17.12.2020. godine utvrdio vrijednost nekretnina stečajnog dužnika CLEUNA d.o.o. u stečaju i to **suvlasničkih dijelova nekretnina** upisanih u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označenih kao:

- 1. kč.br. 828/7 šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br.2156 k.o. Brela, suvlasništvo stečajnog dužnika za 2/3 dijela,

- 2. kč.br. 828/16 šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br.2175 k.o. Brela, suvlasništvo stečajnog dužnika za 13/24 dijela,

dok je u toč.II. izreke **odredio da će se ti isti suvlasnički dijelovi prodavati kao cjelina** elektroničkom javnom dražbom, a sve temeljem prijedloga stečajnog upravitelja kako proizlazi iz obrazloženja zaključka.

Vrijednost je utvrđena temeljem Elaborata procjene tržišne vrijednosti nekretnine sudskog vještaka Mate Tonkovića od 23.12.2016. godine koji je izrađen za potrebe ovršnog postupka koji se vodio pred Općinskim sudom u Makarskoj pod brojem: Ovr-412/2019 (ranije Ovr-5176/2015). Vještak je utvrdio da je riječ o **višestambenoj zgradi, a stanje svih etaža utvrdio kao „visoki roh-bau“** (Prema mojim saznanjima unutrašnje uređenje nije dovršeno, dakle u pitanju je 'visoki roh-bau').

Dokaz: - Elaborat procjene tržišne vrijednosti – Prilog St-71/2018-51 u spisu

Mihaljević Vinko je svoj stan u prizemlju (suteren prema elaboratu) koji isključivo koristi na ime svog suvlasničkog dijela od 5/24 dovršio i opremio o svom trošku, dok su Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena svoj stan na 3. katu (2. katu prema elaboratu) koji isključivo koriste na ime svog suvlasničkog dijela od 6/24 dovršili i opremili o svom trošku.

Dakle, razlučni vjerovnik može tražiti predaju u posjed stana na 1. katu i stana 2. katu (prema elaboratu u prizemlju i na 1. katu) koji su u stanju visokog roh-bau i koji je isključivo koristilo društvo CELUNA d.o.o. u stečaju i koji su stoga prije prodaje predstavljali stečajnu masu u ovom postupku.

Osim toga, u ovom slučaju nisu ispunjene pretpostavke iz članka 131. Ovršnog zakona jer Mihaljević Vinko i Kočila Zvonko – Kočila Sić Helena raspolažu valjanim pravnim temeljem na temelju kojeg koriste stan u prizemlju i na 3. katu.

Stan koji je u posjedu Mihaljević Vinka i stan koji je u posjedu Kočila Zvonka – Sić Kočila Helene, nemaju veze sa stečajnom masom, nisu bili predmet prodaje na elektronskoj javnoj dražbi i predmet su ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom vodi pod brojem: Ovr-379/2019 i Ovr-444/2019 što kupac jako dobro zna, jer je ovrhovoditelj u oba ovršna predmeta.

Isto se odnosi na zahtjev za predaju u posjed 1/3 suvlasničkog dijela čest.zem. 828/7 K.O. Brela od Mihaljević Vinka. Riječ je o neizgrađenom građevinskom zemljištu i kupac eventualno može tražiti predaju u suposjed navedene nekretnine od CLEUNE d.o.o. u stečaju na ime 2/3 suvlasničkog dijela koji je kupio na dražbi, a nikako predaju cijele nekretnine u posjed (od stečajnog dužnika – 2/3 i Mihaljević Vinka – 1/3) jer je 1/3 suvlasničkog dijela čest.zem. 828/7 K.O. Brela predmet ovršnog postupka koji se vodi pred Općinskim sudom u Makarskoj, Stalna služba u Imotskom vodi pod brojem: Ovr-444/2019 u kojem predmetu je kupac ovrhovoditelj i koja činjenica nije dakle sporna u ovom stečajnom postupku.

Na samu nelogičnost zahtjeva kupca – kojim traži predaju u posjed cijele čest.zem. 828/7/16 K.O. Brela jasno ukazuje pitanje:

- što će onda eventualni kupci 5/24 dijela čest.zem. 828/16 i 1/3 dijela čest.zem. 828/7 K.O. Brela u ovršnom postupku Ovr-444/2019 tražiti da im se preda u posjed i od koga?

- što će onda eventualni kupci 6/24 dijela čest.zem. 828/16 K.O. Brela u ovršnom postupku Ovr-379/2019 tražiti da im se preda u posjed i od koga?

4. Zaključno, Mihaljević Vinko i treće osobe Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena nisu u posjedu cijele nekretnine – višestambene zgrade sagrađene na čest.zem. 828/16 K.O. Brela, niti je Mihaljević Vinko u posjedu cijele čest.zem. 828/7 K.O. Brela, kako to neosnovano navodi razlučni vjerovnik – kupac, stoga se njegov prijedlog od 17.02.2022. godine predlaže odbiti kao neosnovan.

U Splitu, 17.03.2022.

Vinko Mihaljević