

Odvjetnički ured Kozina Barišić

PISARNICA ZAGREB

Odvjetnica Tihana Kozina Barišić

A: Jablanska 56 | 10 000 Zagreb

E: info@odvjetnicabarisic.com

M: + 385 92 414 51 51

PISARNICA SPLIT

Odvjetnik Mirko Kozina

A: Gundulićeva 22 | 21 000 Split

E: odvjmk@gmail.com

M: + 385 98 167 71 61

Odvjetnik Mirko Kozina

A: Gundulićeva 22 | 21 000 Split

E: odvjmk@gmail.com

M: + 385 98 167 71 61

PREDMET:

IZVJEŠĆE O PARNICAMA STEČAJNOG DUŽNIKA JAGO KOMERC. d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo, Split, Velebitska 147, MBS: 060129095, OIB: 52122725553.

**1.PARNIČNI POSTUPAK PRED OPĆINSKIM SUDOM U SESVETAMA P – 545/2021
(ŽUPANIJSKI SUD U OSIJEKU, POSLOVNI BROJ GŽ – 517/2022)**

Prvostupanjskom presudom u gornjem predmetu odbijen je tužbeni zahtjev tužitelja Željka Skelina iz Splita, Ruđera Boškovića 5, OIB: 13337799058, kao neosnovan, a koji glasi:

"1. Proglašava se nedopuštenom ovrha koja se kod Općinskog građanskog suda u Zagrebu provodi pod posl.br. Ovrj -582/14-34, a temeljem rješenja o ovrsi javnog bilježnika Ilije Šarić iz Zagreba, posl.br.: Ovrv-1054/2013 od 03.12.2013. godine, na slijedećim nekretninama:

-74/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao čest.br. 4542/8, zk.ul.6487, poduložak 104, k.o. Grad Zagreb, u naravi stambeno-poslovna zgrada u Zagrebu, Ulica grada Vukovara br. 20, Florijana Andrašeca br. 22 i Gorjanska br. 29 površine 1004 m² i dvorište površine 229 m² ukupne površine 1233 m², na kojem je uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to etažna jedinica 104, stan oznake S33 smješten na 4. katu građevine – dilatacija "A", Gorjanska ulica br. 29, korisne površine 47,89 m², koji se sastoji od hodnika, kupaonice, kuhinje, dnevne sobe s blagovaonicom i sobe, u planu posebnih dijelova označeno narančastom bojom, sve upisano u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu.

2. Tuženici su dužni tužitelju nadoknaditi parnični trošak, zajedno sa zakonskim zateznim kamatama određenim za svako polugodište uvećanjem eskontne stope HNB koja je vrijedila zadnjeg dana polugodišta koje je prethodilo tekućem polugodištu za 5% poena, tekućim od dana donošenja prvostupanjske presude pa do isplate, a sve to u roku od 15 dana pod prijetnjom ovrhe. "

Tužitelju je naloženo da prvotuženiku JAGO KOMERC d.o.o. za trgovinu i građevinarstvo naknadi trošak postupka u iznosu od 10.937,50 kn u roku od 15 dana.

Prvotuženik Jago Komerc d.o.o. je u odgovoru na tužbu istaknuo prigovor nedostatka aktivne legitimacije navodeći da je ugovor o kupoprodaji nekretnina broj 24/07 sklopljen dana 19.9.2007. godine između ALKOM d.o.o. kao prodavatelja i INDUSTROMONTAŽE d.o.o. Split, kao kupca, nadalje ugovor o kupoprodaji sklopljen dana 9.9.2009. između INDUSTROMONTAŽE d.o.o. i tužitelja kao kupca ne proizvodi pravne učinke jer prodavatelj u trenutku sklapanja spornog ugovora nije bio vlasnik predmetne nekretnine te se protivio tužbi i tužbenom zahtjevu u cijelosti.

Drugotuženik Alkom d.o.o. nije dao odgovor na tužbu, ali u podnesku od 1.9.2021., (list 188 spisa), navodi da su svi navodi tužbe istiniti i točni te da se ne protivi tužbenim zahtjevima te je sa istima suglasan u cijelosti.

Za ishod ovog konkretnog parničnog postupka za prvostupanjski sud je od odlučnog značaja bilo utvrđenje da li tužitelj u smislu odredaba OZ-a ima takvo pravo koje sprječava osiguranje novčane tražbine zabilježbom ovrhe na nekretnini utvrđenjem vrijednosti, prodajom i namirenjem ovrhovoditelja a ovdje prvotuženika u odnosu na predmetne nekretnine koje su još uvijek upisane kao vlasništvo drugotuženika kao dužnika, a na koje nekretnine tužitelj polaže pravo osnovom zaključenog ugovora.

U tom smislu treba navesti kako je odredbom članka 119 stavak 2 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12 i 152/14 - dalje u tekstu: ZV) propisano da se vlasništvo nekretnine stječe Zakonom perdvijenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja ako Zakonom nije određeno drukčije. Nastavno tome, vlasništvo na nekretninama se prema odredbi članka 120 stavak 1 ZV-a stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako Zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu, dok je u članku 120 stavak 3 ZV-a propisano da provedena uknjižba djeluje od trenutka kada je sudu bio podnesen zahtjev za tu uknjižbu.

Prema tome, iz sadržaja naznačenih odredaba ZV-a proizlazi da se o stjecanju prava vlasništva na predmetnim nekretninama od strane tužitelja temeljem ugovora može govoriti tek u slučaju da je isti svoje pravo koje proizlazi iz tog pravnog posla uknjižio u zemljišne knjige. **S time da valja napomenuti da se u zemljišne knjige nije uknjižila niti Industromontaža Split od koje je tužitelj kupio predmetni stan** (točka 19. presude, stranica 6).

To nadalje znači da bi tužitelj u smislu odredaba članka 59 i 290 OZ-a po toj osnovi imao pravo koje bi sprječavalo provođenje predmetne ovrhe na nekretnini **tek u slučaju da**

je svoje pravo vlasništva koje temelji na ugovoru upisao prije nego što je prvotужenik pokrenuo ovrhu u predmetu Općinskog građanskog suda u Zagrebu i ishodio donošenje rješenja o ovrši.

Pravno stajalište prvostupanjskog suda je sljedeće : „*Budući da, kako je navedeno, tužitelj nije u Zemljišnoj knjizi upisan kao vlasnik opisanih nekretnina temeljem ugovora, a nije bio upisan niti njegov prednik, a niti je dokazao da su postavljani zahtjevi za upis, to tužitelj kao osoba koja u smislu gornjih odredaba ZV-a nije stekla pravo vlasništva prijepora na temelju ugovora kao pravnog posla, ne može osnovano tražiti proglašenje predmetnog ovršnog postupka nedopuštenim, odnosno da je ovrha nedopuštena jer iz spomenutih razloga nema pravo (vlasništva) koje bi sprečavalo ovrhu pa u tom smislu postojanje valjanog pravnog temelja za stjecanje prava vlasništva tužitelja na predmetnoj nekretnini, a to je ugovor, u smislu odredbe članka 115 ZV-a ne znači da već samim time isti ima pravo koje čini ovrhu nedopuštenom.*

Budući da iz činjeničnih navoda tužbe i daljnjeg tijeka postupka ne proizlazi da tužitelj svoj tužbeni zahtjev temelji na nekoj drugoj osnovi koja bi za posljedicu imala proglašenje ovrhe nedopuštenom, niti to proizlazi iz predloženih i provedenih dokaza, to je njegov tužbeni zahtjev trebalo odbiti.“

Protiv predmetne presude tužitelj je izjavio žalbu od 9. 12. 2021. koja je proslijeđena na daljnje odlučivanje, a predmet je u rad dodijeljen Županijskom sudu u Osijeku.

Dopisom Županijskog suda u Osijeku, poslovni broj GŽ-517/2022-3, Općinskom sudu u Sesvetama vraćen je spis poslovnih broj P-545/2021 koji je dostavljen Županijskom sudu na odlučivanje u povodu žalbe tužitelja na presudu od 9. prosinca 2021.

U predmetnom dopisu Županijski sud naveo je kako je potrebno da na temelju odredbe čl. 212. toč. 5. i čl. 215. Zakona o parničnom postupku („Narodne novine” broj 53/91., 91/92., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 2/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 25/13., 28/13., 89/14., 70/19., 80/22. i 114/22., u daljnjem tekstu: ZPP) prvostupanjski sud donese rješenje o prekidu postupka, te nakon što postane pravomoćno pozove stečajne upravitelje tuženika na preuzimanje postupka, rješenjem o nastavku postupka.

Slijedom navedenog, dana 27. travnja 2023. Općinski sud u Sesvetama donio je rješenje posl. br. P-545/2021-44 kojim se utvrđuje prekid postupka u ovoj pravnoj stvari u odnosu na 1.tuženika JAGO KOMERC d.o.o. Split jer su nastupile pravne posljedice otvaranja stečajnog postupka dok je 2.tuženik ALKOM d.o.o. Split brisan. Predmetnim rješenjem pozvan je stečajni upravitelj preuzeti postupak.

Dana 11. prosinca 2023. Sud je donio rješenje o nastavku postupka, pod poslovnim brojem P-545/2021-48, jer su tuženici, dakle i ovaj stečajni Dužnik preuzeli postupak.

Dana 10. siječnja 2024. Općinski sud u Sesvetama ponovno je odredio rješenjem, poslovnog broja P-545/2021- 51, prekid postupka. Naime, u međuvremenu je punomoćnica tužitelja obavijestila Sud da je tužitelj Željko Skelin preminuo. Stoga je Sud, a sukladno mjerodavnim odredbama ZPP-a, čl. 212. st. 1. t. 1., donio rješenje o prekidu postupka.

2. PARNICA PRED OPĆINSKIM GRAĐANSKIM SUDOM U ZAGREBU, POSLOVNI BROJ P – 2956/23 (EX. P – 8847/2021)

Tužiteljice su podnijele tužbu zbog proglašenja ovrhe nedopuštenom na temelju rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu posl. br. Ovrj-582/14-11 od 15. svibnja 2014., a na nekretninama upisanim u k.o. Zagreb, zk. ul. 6487, poduložak 29 (29. etaža), poduložak 30 (30. etaža) i poduložak 81 (81. etaža), sagrađeno na kat. čest. 4542/8 - stambeno poslovna zgrada u Zagrebu, Ulica grada Vukovara 20, Florijana Andrašeca br. 22, i Gorjanska br. 29., površine 1004 m² i dvorište površine 229 m². Kako tužiteljice nisu dokazale opravdanost svog prigovora pravomoćnom presudom, javnom ili javno ovjerovljenom privatnom ispravom, odnosno kako činjenice na kojima se temeljio prigovor tužiteljica nisu opće općepoznate, upućene su da pokrenu parnicu.

Dana 16. travnja 2024. godine Općinski građanski sud u Zagrebu donio je presudu kojom se prihvaća tužbeni zahtjev tužiteljica. U bitnome, takvu presudu sud temelji na stavu da je *„dakle I-tuženik, kao ovrhovoditelj postupao nesavjesno i nepošteno odnosno zloupotrebio je svoje pravo jer je iz iskaza svjedoka nedvojbeno da je znao da upisane nekretnine više nisu vlasništvo II- tuženika nego upravo vlasništvo tužiteljica.“*

Stečajni Dužnik je protiv predmetne presude podnio pravodobnu žalbu.

Što se žalbenih razloga tiče, bitno je za istaknuti - svjedok Zoran Mandac kazao je da je Jago Komerc d.o.o. tvrdio da su predmetni stanovi u vlasništvu ALKOM-a, pa su u tom smislu razlozi o odlučnim činjenicama proturječni, jer iz tog iskaza proizlazi da je (bivša) uprava tuženika ad. 1. smatrala da su predmetne nekretnine vlasništvo onog tko je bio upisan u zemljišne knjige.

Iz iskaza stečajne upraviteljice prednika II-tuženika Alkom d.o.o. g. Mire Hajdić „proizlazi da je preuzela stečajni postupak kao stečajni upravitelj navedene tvrtke 29.2.2016. g. te je utvrdila da je isti imao urednu knjigovodstvenu dokumentaciju i popis dugotrajne imovine“. Prethodno ispitnom ročištu kontaktirala je i knjigovođu kao i direktora, te voditeljicu pravne službe kako bi zajedno prošli svu imovinu, te jesačinila izvješće i popis cjelokupne imovine dužnika. Dalje je navela da je za ispitno ročište posebno sačinila i dopunila popis imovine s posebnim popisom u kojem je popisala sve nekretnine koje su formalno i dalje bile upisane kao vlasništvo Alkom d.o.o. Dakle, vidljivo je da tužiteljice nisu obavijestile tuženika ad. 2. o tome da bi iste eventualno imale izlučno pravo na predmetnim nekretninama jer bi stečajna upraviteljica to u svom izvješću zasigurno evidentirala.

Nadalje, prvostupanjski Sud je zapravo utemeljio osporavanu presudu na doslovno prepisanim razlozima iz neke druge presude koju su tužiteljice dostavile uz podnesak od 23. veljače 2023. godine koje sud nekritički i neutemeljeno preuzima, a koja uostalom nema veze sa predmetom ovog spora jer se radi o drugim strankama i drugoj činjeničnoj i pravnoj osnovi.

Tužiteljice su, prema sadržaju svog iskaza, imale znanje i svijest o konkretnim i potencijalnim problemima u konkretnom slučaju. Da bi bile savjesne, morale su se osigurati i na drugi način, ali iste nisu tražile nikakvo drugo osiguranje iako su bile svjesne što proizlazi iz njihovog pravnog položaja. Suprotno tomu, tuženik kao stečajni

dužnik poduzeo je sve što je mogao da pokuša naplatiti svoja potraživanja i makar u jednom dijelu na taj način osigurati namirenje svojih vjerovnika, a što je vidljivo iz povijesnog izvotka za predmetnu nekretninu.

U trenutku podnošenja ovog izvješća žalba još uvijek nije upućena na drugostupanjski (žalbeni) sud na odlučivanje. Izvještaj će biti dopunjen kada se dobije broj predmeta i podatak o županijskom sudu pred kojim će se voditi žalbeni postupak.

Napominjemo da zbog nedostatka sredstava na računu, stečajni Dužnik nije mogao platiti sudsku pristojbu žalbe u trenutku podnošenja žalbe putem sustava e-Komunikacije.

U Splitu, 11. lipnja 2024.

Odvjetnik
Mirko Kozina