

**Marko Zagorac**  
**Ante Starčevića 5**  
**51 000 Rijeka**  
**M: +385/ (0)91 541 2486**  
**e-mail: zagorac.law@gmail.com**

kao stečajni upravitelj u stečajnom postupku  
nad dužnikom ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o.u stečaju

**TRGOVAČKI SUD  
U PAZINU**

Posl.br.: **St-103/18-256**

Stečajni dužnik: **ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. u stečaju**, OIB: 16619843112,  
Poreč, Partizanska 13, zastupano po stečajnom upravitelju Marku Zagorcu

**PODNEŠAK STEČAJNOG UPRAVITELJA**

---

Sukladno zaključku naslovnog suda od 18.12.2020. stečajni upravitelj iznosi kako slijedi:

Gđa. Seifriedsberger je dana 26.10.2020. pokrenula parnični postupak protiv društva ISTRA BAVARIA AGENTUR d.o.o. u stečaju, a radi utvrđivanja prava vlasništva na ZGR. 297/2, k.o. Vižinada. Na tužbu je odgovoreno dana 25.11.2020. na način da je ista osporena u cijelosti. U privitku se dostavljaju tužba i odgovor na tužbu.

U odgovoru na tužbu je, između ostalog, istaknut i prigovor stvarne nenadležnosti Općinskog suda u Pazinu, a koji prigovor je od strane suda i usvojen na način da se isti oglasio nenadležnim i ustupio predmet na daljnje postupanje Trgovačkom sudu u Pazinu. U privitku se dostavlja rješenje Općinskog suda u Pazinu P-621/20 od 26.11.2020.

Iz vlasničkog lista za predmetnu nekretninu razvidno je da je pod brojem Z-14896/2020 zabilježen predmetni spor s danom 26.10.2020.

Predmetna nekretnina trenutno se prodaje pred Financijskom agencijom na trećoj dražbi. Nadmetanje će biti u tijeku od 20.01.2021. do 02.02.2021.

Cijena po kojoj se predmetna nekretnina prodaja utvrđena je temeljem procjemenog elaborata br. 9 – 2019, a koji je sačinjen po vještakinji Vedrani Vrtodušić Mihelčić.

Osim nekretnine kč. ZGR 297/2, k.o. Vižinada, elaboratom su obuhvaćene i nekretnine kč. ZGR 297/3 i ZGR 297/4, obje u k.o. Vižinada.

Na javnoj dražbi se skupno prodaju sve tri nekretnine iz razloga jer iste predstavljaju prirodnu cjelinu. Naime, zbog premale površine svake pojedine parcele iste bi bile neiskoristive da se prodaju odvojeno jedna od druge.

U privitku se dostavlja očitovanje vještakinje, a sve sukladno zaključku naslovnog suda od 18.12.2020.

U odnosu na pravnu situaciju izlučnog zahtjeva, stečajni upravitelj je sljedećeg mišljenja:

Vlasništvo na nekretnini temeljem pravnog posla ne stječe se zaključenjem ugovora, već upisom u zemljišne knjige.

Dakle, kupac može zaključiti kupoprodajni ugovor i platiti kupoprodajnu cijenu, ali opet ne postati vlasnik. Vlasnikom se postaje tek upisom prava vlasništva u zemljišnu knjigu.

To su osnove stvarnog prava.

Dakle, da bi tužiteljica (Gđa. Seifriedsberger) imala status izlučnog vjerovnika ista bi morala biti vlasnik predmetne stvari, jer sam Ugovor o kupoprodaji nije osnova za izlučenje stvari iz stečajne mase.

Isti pravni stav zauzet je i u važećoj teoriji stečajnog prava izraženoj u knjizi „Treća novela stečajnog zakona“, autora Mihajlo Dika, Andrija Eraković, Jasnica Garašić, Ljiljana Hrastinski Jurčec, Viktorija Lovrić, Nevenka Marković, Mario Vukelić, izdanoj u izdanju Narodnih novina iz 2003., a u kojoj se navodi:

*„Ugovor o prodaji nije osnova za izlučenje stvari stečajne mase. Pravni posao je osnova za stjezanje prava vlasništva, ali pored toga potreban je i način stjecanja određen zakonom. Vlasništvo pokretne stvari stječe se predajom te stvari stjecatelju u samostalan posjed na temelju valjano očitovane volje dostadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, a način stjecanja prava vlasništva na nekretnini jest upis u zemljišnu knjigu. Kupac koji je platio cijenu unaprijed, a nakon toga je nad prodavateljem otvoren stečajni postupak, nema pravo tražiti da se stvar koja je predmet*

*prodaje izluči iz stečajne mase, već prema stečajnom dužniku ima nenovčanu tražbinu (ali ne i zahtjev za izlučenje jer nije upisao pravo vlasništva u zemljišnoj knjizi) koju može ostvarivati kao stečajni vjerovnik podnošenjem prijave stečajnom upravitelju ističući je u vrijednosti na koju se može procijeniti u vrijeme otvaranja stečajnog postupka. (čl. 77. SZ-a)*

Što se tiče dosjelosti kao temelja za stjecanje prava vlasništva, a na koji se poziva punomoćnik gđa. Seifriedsberger, prvenstveno se ističe, sve da se i uzme da je ista u posjedu, da je preduvjet dosjelosti poštenje posjeda. Međutim, gđa. Seifriedsberger u podnesku od 17.12.2020. navodi da kao strani državljanin nije mogla dobiti suglasnost za stjecanje prava vlasništva od nadležnog ministarstva, a što znači da je znala da je ugovor ništetan, odnosno da joj, samim time, ne pripada pravo na posjed predmetne nekretnine. Gđa. Seifriedsberger se, istini za volju, poziva i na konvalidaciju ugovora od 01.02.2009. međutim sama gđa. Seifriedsberger u tužbi navodi da joj je prijedog za uknjižbu odbijen još 2010. zbog zabilježbi ovrhe. Dakle, eventualno poštenje posjeda tužiteljice, ako je i postojalo u trajanju od 2009. do 2010. nije dovoljno da bi ista stekla pravo vlasništva dosjelošću.

No problem gđe. Seifriedsberger neće se riješiti niti ukoliko bi ista eventualno uspjela u parničnom postupku sa svojim zahtjevom. Naime, ukoliko sud i utvrdi da je ista vlasnik sve hipoteke i ovrhe i dalje će ostati na predmetnoj nekretnini, pa će vjerovnici koji imaju hipoteku/upisanu zabilježbu ovrhe nastaviti provoditi ovršni postupak protiv iste.

Što se tiče posjedovnog stanja stečajni upravitelj ističe da iz procjemenog elaborata 9-2019 proizlazi da nekretnina kč. ZGR 297/2 ima ukupnu površinu od 133 m<sup>2</sup>, od čega se na objekt odnosi 31 m<sup>2</sup>, dok na zemljište otpada 102 m<sup>2</sup>. Stečajni upravitelj je u posjedu zemljišta, dok od ulaznih vrata objekta nema ključ.

U Rijeci, 21.12.2020.

Stečajni upravitelj  
Marko Zagorac