

**ODVJETNIČKO DRUŠTVO  
ŠKARICA I PARTNERI**

Zagreb, Đorđićeva 3b, tel/fax 4819-656, 4819-657  
Odvjetnici: Branko Škarica, Željka Marčić

**OPĆINSKI GRAĐANSKI SUD U  
ZAGREBU**  
**Poslovni broj: P-368/2021**

Pravna stvar:

Tužitelj: PETRA PERNAR POPOVIĆ, Zagreb, Orešje 47 K, zastupana po punomoćniku Danielu Haniku, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Matić i partneri, Zagreb

Tuženik: GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ d.o.o. u stečaju, Zagreb, Pirovec gornji 30, OIB: 11648058691, zastupano po stečajnom upravitelju Davoru Biščanu

**Umješač na strani tuženika:** VEDRAN SPAJIĆ, Zagreb, Kraljevec 53A, OIB: 99336069188, zastupan po punomoćniku Branku Škarici, odvjetniku u Odvjetničkom društvu Škarica i partneri, Zagreb, Đorđićeva 3 B

**OČITOVANJE UMJEŠAČA NA TUŽBU**

- prilozi
- VPS:791.000,00 kuna

I/ Naslovni sud je na ročištu održanom 2. srpnja 2021., umješaču na strani tuženika (u daljnjem tekstu: Umješač), dodijelio rok od 30 dana za očitovanje na činjenične navode tužbe, uz mogućnost predlaganja sudu daljnjih dokaza, a u smislu članka 219. Zakona o parničnom postupku. Slijedom navedenog umješač se očituje kako slijedi.

II/ Umješač se prije svega protivi naznačenom iznosu vrijednosti predmeta spora u tužbi od strane tužitelja u iznosu od 10.000,00 kuna. Navedeni iznos je suviše nisko naznačen budući je u pozivu na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije, KLASA: O/110-10/20-01/858 od 27. siječnja 2021., utvrđena vrijednost sporne nekretnine u iznosu od 791.000,00 kuna, a koja je vrijednost prema stavu umješača točan i egzaktni iznos vrijednosti predmeta spora.

**DOKAZ: POZIV NA SUDJELOVANJE U ELEKTRONIČKOJ JAVNOJ DRAŽBI  
OD 27.1.2021.**

III/ Što se tiče merituma ovog spora, umješač ovim putem ističe da je predmetna tužba paušalno napisana, s ciljem odugovlačenja predaje u posjed umješaču nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb i to: z.k. ul. broj 100187, k.o. Gornji Stenjevec, koja se sastoji od dijela 1824/10000, z.k. č. br. 396/3, stambena zgrada broj 47 K i dvorište Orešje, površine 764 m<sup>2</sup>, povezano s vlasništvom stambenog prostora S3 na katu s pripojcima: - parkirno mjesto br. 3 u dvorištu – spremište S3 u podrumu ukupne neto korisne površine 93,48 m<sup>2</sup> (E-7). Naime, umješač je kao najbolji ponuditelj na elektroničkoj javnoj dražbi, koja je zakonito i uredno provedena, stekao pravo vlasništva nad spornom nekretninom.

**DOKAZ: RJEŠENJE O DOSUDI TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU St-3133/16 od  
4.5.2021.**

IV/ U pogledu tužbe, tužiteljica navodi da je predmetni stan stekla Predugovorom o kupoprodaji nekretnina od dana 8.10.2015., te Ugovorom o kupoprodaji stana od 22.3.2016., koji

su ugovori priloženi u tužbi. Tužiteljica ističe da je vlasništvo predmetne nekretnine stekla još prije otvaranja stečajnog postupka, odnosno da je isplatila kupoprodajnu cijenu u cijelosti i to djelomično po sklapanju predugovora, a djelomično naknadno. Predlaže da se kao dokaz izvede uvid u predmetni predugovor o kupoprodaji stana, ugovor o kupoprodaji stana, da se saslušaju stranke i da se saslušaju svjedoci Ilija Ivančić i Hrvoje Ivančić.

V/ Sukladno navodima u tužbi, opisanim u točki IV., umješač ističe da tužiteljica ničime ne dokazuje da bi ikakav iznos bio isplaćen po navedenim ugovorima budući da tužiteljica nije do danas dostavila izvode o plaćanju niti ikakve druge dokaze o plaćenju kupoprodajnoj cijeni. Pravo vlasništva nad nekretninom stječe se upisom u zemljišne knjige i umješač ističe da je evidentno predmetna nekretnina bila vlasništvo tuženika do donošenja rješenja o dosudi, kada je umješač uredno stekao pravo vlasništva na temelju priloženog rješenja o dosudi. Tužiteljica je imala, sukladno vlastitim navodima u tužbi, još od 2016., pa do danas mogućnost upisati pravo vlasništva u zemljišne knjige, bilo na temelju tabularne izjave prije otvaranja stečajnog postupka, bilo na temelju izlučnog zahtjeva. Upis prava vlasništva za cijelo to vrijeme, bilo prije otvaranja, odnosno nakon otvaranja stečajnog postupka, odnosno do danas, nikada nije učinila, a sve iz razloga jer se nisu ispunili uvjeti za upis prava vlasništva budući da nikada nije isplatila kupoprodajnu cijenu.

VI/ Što se tiče odgovora na tužbu od strane tuženika, dostavljenog u spis, umješač se protivi navodima tuženika u dijelu u kojem se navodi da **opreza radi osporava tužbeni zahtjev**. Naime, iz ovako postavljene tužbe tužitelj (na kome je teret dokaza) ničime ne dokazuje da je kupoprodajna cijena isplaćena tuženiku, pa tako niti dio kupoprodajne cijene. Samim time tužitelj nije stekao pravo vlasništva, niti ga je upisao u zemljišne knjige. Na ovom mjestu, umješač navodi da u cijelosti osporava tužbu i tužbeni zahtjev kao potpuno neosnovane, što je trebao učiniti i tuženik u svojem odgovoru na tužbu i to u cijelosti, a ne opreza radi. No to dovoljno govori o stručnosti tuženika, odnosno nestručnosti stečajnog upravitelja Davora Biščana koji očigledno ne obavlja svoj posao stečajnog upravitelja u ovom postupku sukladno propisanim obvezama na temelju Stečajnog zakona. Nadalje, sukladno navodima tuženika, u točki ad. 2., odgovora na tužbu, gdje se navodi da je po tužnikovim saznanjima nesporno plaćen dio kupoprodajne cijene sukladno ugovoru o asignaciji, umješač ističe da tužitelj niti tuženik u spis ne dostavljaju nikakve dokaze o sklopljenom ugovoru o asignaciji. U pogledu predmetnih navoda tuženika, umješač smatra da ovako postavljena tužba nema temelj u utvrđivanju prava vlasništva, nego bi mogla biti riječ eventualno o isplati naknade štete tuženika prema tužitelju učinjenih radnjama stečajnog upravitelja Davora Biščana.

VII/ Umješač, kada to neće učiniti zakonski zastupnik tuženika, stečajni upravitelj Davor Biščan, dostavlja u prilogu **nove dokaze bitne za tijek ovog postupka**, akte objavljene na mrežnim stranicama e-Oglasne ploče Trgovačkog suda u Zagrebu, u stečajnom postupku otvorenom nad tuženikom, GRAĐEVINSKA OPERATIVA IVANČIĆ d.o.o. u stečaju, poslovni broj St-3133/2016., i to kako slijedi:

ad 1) **Podnesak Petre Pernar Popović** od 26.8.2020., ovdje tužiteljice, kojim u bitnom, kao zainteresirana strana u stečajnom postupku, poslovni broj St-3133/2016, otvorenim nad tužiteljem – stečajnim dužnikom, **traži** od nadležnog Trgovačkog suda u Zagrebu, **da joj se kao nositelju prava stanovanja nad spornom nekretninom** odobri i odredi prodaja predmetne nekretnine neposrednom pogodbom i to upravo njoj kao kupcu iste.

ad 2) U pogledu navedenog zahtjeva tužiteljice-zainteresirane osobe, kao nositeljice prava stanovanja, da joj se odredi mogućnost kupnje predmetne nekretnine neposrednom pogodbom, Trgovački sud u Zagrebu donio je rješenje St-3133/2016 od 2. rujna 2020., kojim se odbija prijedlog zainteresirane osobe Petre Pernar Popović da sud odredi prodaju sporne nekretnine neposrednom pogodbom. **Trgovački sud u Zagrebu u predmetnom rješenju utvrdio je kako podnositeljica u podnesku od 26.8.2020. izjavljuje da ima osobnu služnost – pravo**

**stanovanja (koja nije upisana u zemljišne knjige) na spornoj nekretnini**, te je shodno tome odbijen prijedlog tužiteljice kako je ranije opisano.

ad 3) Tužiteljica je u svojstvu zainteresirane osobe, 10. rujna 2020., izjavila žalbu protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu opisanog u prethodnoj točki. **U predmetnoj žalbi se navodi da je sporna nekretnina njezin dom i da je sklopila sporazum s razlučnim vjerovnikom da se nekretnina proda upravo tužiteljici obzirom da živi u istoj i obzirom na načelo efikasnosti odnosno ekonomičnosti.**

ad 4) Visoki trgovački sud Republike Hrvatske odbio je žalbu tužiteljice i to rješenjem od 1. listopada 2020., poslovni broj 73 Pž-4057/2020-2 kao neosnovanu, **navodeći da je pravilno utvrdio prvostupanjski sud da se zainteresirana osoba, ovdje tužiteljica, poziva na osobnu služnost – pravo stanovanja.** Naime, **prema utvrđenju Visokog trgovačkog suda, tužiteljica se nedvojbeno poziva na osobnu služnost kada se poziva na pravo na dom, odnosno na pravo stanovanja u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima** („Narodne novine“ broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/06, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14) koji služnosti osobne naravi definira odredbom članka 199.: (1) Osobna služnost je stvarno pravo koje ovlašćuje pojedinačno određenu osobu da se na određeni način služi tuđom stvari (poslužna stvar), čiji svagdašnji vlasnik to mora trpjeti. (2) osobne služnosti su: pravo plodouživanja, pravo uporabe i pravo stanovanja.

VIII/ Umješač, a sukladno svemu ranije iznesenom, navodi kako je nesporno da tužiteljica na sve načine pokušava odugovlačiti postupak predaje predmetne nekretnine u posjed, pa tako i pokretanjem očito neosnovane predmetne tužbe za utvrđenje prava vlasništva. Naime, iz točke VII. proizlazi kako tužiteljica tvrdi u stečajnom postupku da je nedvojbeno kako ima neupisano pravo služnosti (pravo stanovanja) na spornoj nekretnini što su u svojim odlukama i utvrdili Trgovački sud u Zagrebu i Visoki trgovački sud Republike Hrvatske. Nakon toga, kada joj to procesno odgovara, podnosi tužbu i tvrdi da ima pravo vlasništva. Dakle, tužiteljica sama izjavljuje u stečajnom postupku da nema pravo vlasništva nad spornom nekretninom i to u podnescima dostavljenim Trgovačkom sudu u Zagrebu u stečajni predmet St-3133/2016, a koji su detaljnije opisani u točki VII. ovog podneska, a u tužbi naknadno tvrdi da je vlasnica sporne nekretnine, te je kontradiktorna sama sebi. **To znači da tužiteljica sama priznaje da nije vlasnica predmetne nekretnine, već da ima pravo neupisane osobne služnosti – prava stanovanja što je utvrđeno i pravomoćnom odlukom stečajnog suda.**

IX/Slijedom navedenog, umješač se protivi izvođenju bilo kakvih drugih dokaza u ovom parničnom postupku, a posebice izvođenja dokaza u pogledu saslušanja stranaka i svjedoka Ilije Ivančića i Hrvoja Ivančića kako je to u tužbi predloženo od strane tuženika. Naime, tužiteljica je svojim vlastitim pisanim izjavama i radnjama sama priznala da nije vlasnica sporne nekretnine. Stoga se predlaže naslovnom sudu da odbije izvođenje svih predloženih dokaza od strane tužitelja kao neprikladnih i nevažnih za ovaj postupak, koji smjeraju ka odugovlačenju, da prihvati dokaze koje je dostavio umješač u ovom podnesku te da zaključi prethodni postupak i donese presudu kojom se odbija tužba i tužbeni zahtjev budući je činjenično stanje nesporno utvrđeno u korist tuženika.

UMJEŠAČ NA STRANI TUŽENIKA  
VEDRAN SPAJIĆ

zastupan po:

U Zagrebu, 11. srpnja 2021.

Troškovnik umješača:  
Sastav podneska: Tbr. 7.1 – 7.910,00 kuna + PDV  
Sveukupno: 9.887,00 kuna

**BRANKO** Digitalno potpisao:  
**ŠKARICA** BRANKO ŠKARICA  
Datum: 2021.07.11  
19:29:19 +02'00'



REPUBLIKA HRVATSKA  
Općinski građanski sud u  
Zagrebu

## Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je **Branko Škarica**, OIB **68710516219**, dana **11.07.2021.** u **19:40:29** sati u svojstvu **Odvjetnik** sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

### Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Općinski građanski sud u Zagrebu
Postojeći predmet na koji se pošiljka odnosi	P-368/2021
Primjedba	-

### Podnesak

Vrsta	Podnesak
Podnositelj	Umješac - Vedran Spajić
Broj stranica	3
Naziv datoteke sa sadržajem	Očitovanje na tužbu.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	486,5 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	f376aa732e593d5bc8393e51c176bb50dcba95cbae7bdcd056a37adfe410bc8a

**Prilog s rednim brojem 1**

Opis	Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi
Broj stranica	4
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Poziv za sudjelovanje u elektroničkoj dražbi.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	1,4 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	46ebc4fb5e5b8af182d94fd8cfc315ca38facb894a38d34d4f7e e5529c549932

**Prilog s rednim brojem 2**

Opis	Rješenje o dosudi
Broj stranica	5
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Rješenje o dosudi.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	1,7 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	7545c33a6034ef13c71437005ad69e776a0b0f726a9e23f319d 2b8cef175d1f5

**Prilog s rednim brojem 3**

Opis	Ad 1 - podnesak zainteresirane strane-tužiteljice
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Ad 1 - podnesak zainteresirane strane-tužiteljice.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	344,6 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	1f57a534ab462638259686c39577ddc69668947ae58c8be30b 8fe096ba0c7877

**Prilog s rednim brojem 4**

Opis	Ad 2 - Rješenje TS Zagreb
Broj stranica	3
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Ad 2 - Rješenje TS Zagreb.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	947,6 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	98b6b4b1927ab114fd2da10e6b3288b9dcfd03b50c243c2ee8 b262ae5d64e881



**Prilog s rednim brojem 5**

Opis	Ad 3 - žalba zainteresirane strane - tužiteljice
Broj stranica	3
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Ad 3 - žalba zainteresirane strane - tužiteljice.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	1,0 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	b2edccd7e977e3b15d2e0eec0e5391cfe6f7c86669bf4a946da4512374093e3a

**Prilog s rednim brojem 6**

Opis	Ad 4 - rješenje VTS-a
Broj stranica	4
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	Ad 4 - rješenje VTS-a.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	1,4 MB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	f3cd00c4ed30dfc516d7a6251ac2000b9bd161dfff97010c3ba2cb926da3a89d