

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, Starčevićeva 24

PODNEŠAK TREĆE OSOBE – MIHALJEVIĆ VINKA

Na podnesak – očitovanje stečajnog upravitelja od 27.06.2022. godine, treća osoba Vinko Mihaljević se očituje kako slijedi:

1. U toč.I. svog očitovanja stečajni upravitelj navodi kako je „nesporno da stečajni upravitelj nije bio u mogućnosti predati društvu GARDEN MAKSIMIR u posjed dosuđene suvlasničke dijelove Nekretnine iz razloga što se iste nalaze u neovlaštenom posjedu Trećih osoba“.

Mihaljević Vinko, Kočila Zvonko i Sić Kočila Helene **ne drže u posjedu cijele nekretnine** označene kao kč.br. 828/7 K.O. Brela te kč.br. 828/16 K.O. Brela, **već isključivo stan u prizemlju i stan na 3. katu zgrade sagrađene na kat.čest.br. 828/16 K.O. Brela**, a sve temeljem sporazuma suvlasnika o načinu izvršavanja suvlasničkih ovlaštenja i posjeda nekretnine (podjeli posjeda) koji su postigli sa pravnim prednikom kupca – **društvom CLEUNA d.o.o. (dakle prije stečaja, nakon što je zgrada izgrađena)**, odnosno temeljem valjane pravne osnove iz članka 131. stavak 1. OZ-a.

Temeljem odredbe članka 42. stavak 1. ZV-a, svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali oni mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje, koja odluka predstavlja posao redovite uprave (članak 42. stavak 2. ZV-a, odluka se donosi većinom glasova – suvlasničkih udjela).

Temeljem naprijed navedene zakonske odredbe i recentne sudske prakse, **sporazum suvlasnika o podjeli posjeda stvari koja je u suvlasništvu ne mora biti zaključen u pisanoj formi**, koje pravno shvaćanje je zauzeto u sljedećim odlukama koje se dostavljaju u privitku:

1. Odluka Županijskog suda u Osijeku posl. broj: GŽ-1289/2021-2 od 17.06.2021. godine:

„Sporazum tužitelja i tuženice, te njezine majke S. S. sud prvog stupnja razmotrit će u smislu odredbe čl. 42. ZV-a, s tim da za valjanost sporazuma o podjeli posjeda stvari u suvlasništvu nije potrebna pisana forma, o čemu će sud prvog stupnja voditi računa“.

2. Odluka Županijskog suda u Puli-Pola posl. broj: GŽ-362/2021-2 od 01.07.2021. godine:

*„Nije sporno među strankama da je predlagatelj s M. D. K. (pravnom prednicom protustranke) nakon smrti njihove majke 25. travnja 2015. postigao **usmeni sporazum o posjedovanju** predmetne nekretnine na način da predlagatelj posjeduje i koristi jedan stan u prizemlju zgrade površine 60 m² i pola garaže u dvorištu, a M. D. K. jedan stan na katu kuće, površine 100 m², tavan površine 100 m², ali i prizemne prostorije kuće od približno 60 m² te pola garaže u dvorištu (...)*

Prema odredbi čl. 42. st. 1. ZV svim suvlasnicima pripada pravo na suposjed stvari, ali oni mogu odlučiti da će međusobno podijeliti posjed stvari i/ili izvršavanje svih ili nekih vlasničkih ovlasti glede nje (...)“.

2. Suprotno navodima stečajnog upravitelja, u postupku su nesporne sljedeće činjenice:

- da nekretnina označena kao kat.čest.br. 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,

- da su suvlasnici kat.čest.br. 828/16 K.O. Brela postigli usmeni sporazum o podjeli posjeda stvari u suvlasništvu na način da suvlasnik Mihaljević Vinko na ime 5/24 suvlasničkog dijela ima pravo isključivog korištenja i posjeda stana u prizemlju zgrade, zatim da suvlasnici Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena na ime svog suvlasničkog dijela koji u zbroju daje 6/24 dijela imaju pravo isključivog korištenja i posjeda stana na 3. katu (ovo je kod njih definirano u samom ugovoru o kupoprodaji), a trgovačko društvo CLEUNA d.o.o. na ime svog suvlasničkog dijela od 13/24 dijela pravo isključivog korištenja i posjeda stana na 1. katu i stana na 2. katu,

- da je vrijedost suvlasničkog dijela kat.čest.br. 828/16 K.O. Brela 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, u kojem je sudski vještak 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'),

- da su suvlasnici Mihaljević Vinko, Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena temeljem tako postignutog sporazuma o svom trošku dovršili uređenje stanova u prizemlju i na 3. katu i da imaju svoja zasebna mjerila za vodu i struju, dok društvo CLEUNA d.o.o. nije dovršio uređenje svojih stanova na 1. katu i 2. katu koji su u stanju "visoki roh-bau" i također imaju svoja zasebna mjerila za vodu i struju,

- da razlučni vjerovnik – kupac 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. i koji su stoga prije prodaje predstavljali stečajnu masu u ovom postupku,

- da Mihaljević Vinko, Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena nisu u posjedu cijele nekretnine – višestambene zgrade sagrađene na kat.čest.br. 828/16 K.O. Brela, niti je Mihaljević Vinko u posjedu cijele kat.čest.br. 828/7 K.O. Brela.

3. Stečajni upravitelj neosnovano navodi da treće osobe podnošenjem neosnovanih tužbi zlorabe svoja procesna ovlaštenja kako bi i dalje otežale prije stečajnom dužniku, a sada društvu GARDEN MAKSIMIR d.o.o. korištenje vlasničkih ovlaštenja nad suvlasničkim dijelovima predmetnih nekretnina.

Isto tako stečajni upravitelj potpuno neosnovano navodi da je punomoćnica Vinka Mihaljevića svojim e-mailom od 24.06.2022. godine odbila prijedlog stečajnog upravitelja od 21.06.2022. godine za mirnom predajom u posjed suvlasničkih dijelova predmetne nekretnine.

Čitajući e-mail punomoćnice Vinka Mihaljevića od 24.06.2022. godine jasno je razvidno da je ova punomoćnica istakla:

- da faktično stanje posjeda na z.k.čest. 828/16 upisanoj Z.U. 2175 K.O. Brela nije sporno i ne zahtijeva nikakvo održavanje očevida na terenu

- da Mihaljević Vinko na ime 5/24 suvlasničkog dijela ima pravo isključivog korištenja i posjeda stana u prizemlju zgrade, zatim da suvlasnici Kočila Zvonko i Sić Kočila Helena na ime svog suvlasničkog dijela koji u zbroju daje 6/24 dijela imaju pravo isključivog korištenja i posjeda stana na 3. katu, a trgovačko društvo CLEUNA d.o.o. na ime svog suvlasničkog dijela od 13/24 dijela pravo isključivog korištenja i posjeda stana na 1. katu i stana na 2. Katu

- da se za predaju u posjed stana na 1. katu i stana na 2. katu obrati bivšem zakonskom zastupniku društva gosp. Ivici Matkoviću.

4. Rješenjem Visokog trgovačkog suda posl. broj: Pž-1702/2022-2 od 25.04.2022. godine usvojena je žalba treće osobe kao osnovana, ukinuto rješenje naslovnog suda posl. broj: St-71/2018-185 od 28.03.2022. godine i predmet vraćen naslovnom sudu na ponovni postupak sa sljedećom uputom:

„10. Nadalje u pobijanom rješenju sud prvog stupnja određuje da treće osobe moraju predati u suposjed cijelu nekretninu, ali iz očitovanja koje su te treće osobe dostavile prije donošenja pobijanog rješenja proizlazi da treće osobe ne drže u posjedu predmetnu nekretninu u cijelosti već samo svaka po jednu etažu jer je proveden sporazum o razdiobi predmetne nekretnine. Kako je sud u pobijanom rješenju naredio trećim osobama da predaju u posjed cijelu nekretninu, ne obrazlažući zašto smatra da drže u posjedu nekretninu u cijelosti, predmetno rješenje ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati.

(...)

12. U nastavku postupka prvostupanjski će sud otkloniti uočene nedostatke, vodeći računa o tome da je obveza stečajnog upravitelja preuzeti u posjed svu imovinu stečajnog dužnika te je upravo njegova obveza istu predati kupcima nakon unovčenja, te će nakon provedenog postupka donijeti novu na zakonu osnovanu odluku“.

Iz navedene upute drugostupanjskog suda je jasno razvidno da je zahtjev kupca GARDEN MAKSIMIR d.o.o. **neosnovan u dijelu** kojim traži da mu treća osoba Mihaljević Vinko preda u suposjed nekretnine upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označene kao kč.br. 828/7 šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br. 2156 k.o. Brela, suvlasništvo kupca za 2/3 dijela te kč.br. 828/16 šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br. 2175 k.o. Brela, suvlasništvo kupca za 13/24 dijela, odnosno da je **zahtjev kupca GARDEN MAKSIMIR d.o.o. osnovan u dijelu kojim traži da mu stečajnu dužnik CLEUNA d.o.o. u stečaju preda u posjed predmetne nekretnine**, na koju činjenicu je treća osoba već ukazala sudu u svom ranijem obrazloženom podnesku od 17.03.2022. godine i žalbi protiv rješenja od 28.03.2022. godine.

Ovo sve iz razloga jer je posjed predmetnih nekretnina podijeljen temeljem sporazuma suvlasnika iz članka 42. stavak 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, koju činjenicu stečajni sud treba uzeti u obzir kod donošenja odluke o zahtjevu kupaca, a sve u skladu sa uputom ukidnog rješenja.

Slijedom navedenog, treća osoba predlaže da naslovni sud usvoji zahtjev kupca GARDEN MAKSIMIR d.o.o. u dijelu kojim predlaže da se naredi stečajnom dužnikom CLEUNA d.o.o. u stečaju da preda u suposjed suvlasničke dijelove nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Makarskoj, Zemljišnoknjižnog odjela Makarska, označene kao kč.br. 828/7, šuma površine 401 m², upisana u zk. ul. br. 2156, k.o. Brela, suvlasništvo kupca za 2/3 dijela te kč.br. 828/16, šuma površine 498 m², upisana u zk. ul. br. 2175, k.o. Brela, suvlasništvo kupca za 13/24 dijela (dio zahtjeva koji je ranijom odlukom suda bio odbijen kao neosnovan), dok se predlaže zahtjev kupca u preostalom dijelu odbiti kao neosnovan, a sve u skladu sa danom uputom sadržanom u ukidnom rješenju Visokog trgovačkog suda posl. broj: PŽ-1702/2022-2 od 25.04.2022. godine.

U Splitu, 28.06.2022.

Vinko Mihaljević