

TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU

42000 VARAŽDIN

Braće Radića 2

Zagreb, 21.03.2023.

Pravna stvar:

TUŽITELJ: **DARKO ANDROIĆ**, OIB: 06487608967, Zagreb, Bukovačka cesta 42A
zastupan po Azri Garankić, odvjetnici u Zagrebu, Nehajska 22

TUŽENIK: **ISTO dioničko društvo u stečaju**, OIB: 88502209643, Augusta Šenoe 4-6,
Varaždin zastupan po stečajnom upravitelju Tomislavu Đuričinu iz Varaždina

V.p.s. =102.000,00 eura/768.519,00 kuna

T U Ž B A

**radi utvrđenja i
priznanja izlučnog prava**

Ad. I.

Rješenjem Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj: 4 St-529/2017-706 od 29. prosinca 2022. određena je prodaja u stečajnom postupku nekretnine stečajnog dužnika ISTO dioničko društvo za usluge u stečaju, Augusta Šenoe 4-6, Varaždin na kojoj postoji razlučno pravo upisane u zk.ul. 5723 k.o. Grad Zagreb, čestica broj 1932/26, zgrada Svetice br. 2-8 i Maksimirska 118-128 i dvorište od 3724 m², Etažno vlasništvo s određenim omjerima i to: 4. suvlasnički dio: 58/10000 Etažno vlasništvo (E-4) dijela nekretnina povezano s vlasništvom poslovnog prostora – lokala L5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 čm, a u kojem cijelom suvlasničkom dijelu kao vlasnik dolazi upisan pravni prednik dužnika Industrogradnja d.d, Savska cesta broj 66, Zagreb.

Tužitelj je Trgovačkom sudu u Varaždinu i stečajnom upravitelju tuženika dana 13.veljače 2023. podnio Zahtjev za izlučenje predmetne nekretnine iz stečajne mase, a koji zahtjev je objavljen na e-oglasnoj ploči suda 16. veljače 2023.

Na ročištu održanom 10. ožujka 2023. radi utvrđenja vrijednosti predmetne nekretnine stečajni upravitelj naveo je da ga je tužitelj početkom veljače 2023. obavijestio o postojanju izlučnog prava identičnim zahtjevom koji je dostavljen i sudu.

Na istom ročištu sud je upoznao tužitelja s odredbom članka 147. Stečajnog zakona te mu posebno skrenuo pažnju da se pravo na izdvajanje predmeta osobe koja na temelju kojeg svog stvarnog ii osobno prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu utvrđuje prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka.

DOKAZ: - Rješenje Trgovačkog suda u Varaždinu poslovni broj: 4 St-529/2017-706
od 29. prosinca 2022.
- Zahtjev tužitelja za izlučenje nekretnine iz stečajne mase od 13. veljače 2023.
- Zapisnik s ročišta radi utvrđenja vrijednosti nekretnine od 10. ožujka 2023.

Predmetna nekretnina, u naravi poslovni prostor – lokal L5 u prizemlju zgrade Svetice 2 površine 53,74 čm, u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost, upisan je u zemljišnoj knjizi na ime tuženika, te je u međuvremenu pod brojem Z-20968/15 temeljem rješenja Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Stalne službe u Dugom Selu posl.br. Ovr-5030/15 od 19. svibnja 2015. uknjiženo založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od 128.690,00 kn u korist predlagatelja osiguranja Jarčević Ivana i Jarčević Darinke, oboje iz Zagreba, Klovićeva br. 14.

U postupku donošenja rješenja o osiguranju posl.broj: Ovr-5030/15 (kasnije: Pu Ovr-957/2019) i upisu založnog prava u korist predlagatelja osiguranja tužitelj nije bio stranka, niti je o tome imao saznanja sve do veljače 2021., kada je za potrebe reguliranja zakupa lokala izvršen uvid u zemljišnu knjigu, pa je odmah Općinskom sudu u Sesvetama podnio prigovor treće osobe, o kojem do danas nije odučeno.

Predlagatelji osiguranja Jarčević Ivan i Jarčević Darinka imali su saznanja da predmetni poslovni prostor nije u vlasništvu tuženika i da se u istom obavlja ugostiteljska djelatnost, ali su isto sudu prešutjeli.

DOKAZ:

- izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul.broj: 5723 k.o. Grad Zagreb, 4. suvlasnički dio
- prigovor tužitelja kao treće osobe od 17.02.2021.
- uvid u spis Općinskog suda u Sesvetama posl.broj: Pu Ovr-957/2019
- saslušanje svjedoka: Ivan Jarčević, Zagreb, Klovićeva br. 14
Darinka Jarčević, Zagreb, Klovićeva br. 14
- saslušanje tužitelja

Ad. III.

Zahtjev za izlučenje nekretnine, u naravi poslovnog prostora – lokala L5 u prizemlju zgrade Svetice 2 površine 53,74 čm u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost iz stečajne mase tuženika tužitelj temelji na činjenici da su prije otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom pravni prednik tuženika „INDUSTROGRADNJA“ radna organizacija građenja, projektiranja i proizvodnje građevnog materijala, Zagreb, Savska cesta 66 kao prodavatelj s jedne strane i Androić Ivan i Darko, Zagreb, Bukovačka 42A kao kupci s druge strane dana 29.XII.1988. godine sklopili Ugovor o kupoprodaji broj: 986-2/87-88 kojim Industrogradnja prodaje, a kupac kupuje poslovni prostor-lokal u završnoj fazi grubih građevinskih radova tvz. ROHBAU sistem, koji prostor je izgrađen na kat.čest.broj 177/3 k.o. Peščenica u stambeno-poslovnom objektu na lokaciji MAKSIMIRSKA-SVETICE (Ružmarinka E) površine od 53,74 m².

Po navedenom kupoprodajnom ugovoru Grad Zagreb, Općina Maksimir, Uprava društvenih prihoda pod brojem: UP/I-22/371/1-1988 obračunala je porez na promet nekretnina u iznosu od 139.288.760.- dinara, koji su kupci uredno i u cijelosti platili dana 5.1.1989.

Nakon što su kupci prodavatelju isplatili ugovorenu kupoprodajnu cijenu u cijelosti u siječnju 1989. izvršena je primopredaja prostora u posjed kupaca, ali provedba Ugovora u zemljišnoj knjizi nije bila moguća iz razloga jer Stambeno-poslovni objekat Ružmarinka „E“ u Zagrebu, Maksimirska 118-120 i Svetice br. 2-8 nije bio upisan u zemljišnim knjigama.

Prodavatelj je dana 14.06.2005. kupcima izdao Tabularnu ispravu kojom potvrđuje da je kupoprodajna cijena isplaćena u cijelosti i izvršena primopredaja prostora, ali niti Tabularna isprava zbog nesređenog stanja upisa objekta kao cjeline nije bila provediva u zemljišnoj knjizi.

Sada pok. kupac Ivan Androić darovao je tužitelju svoju polovicu predmetnog poslovnog prostora, o čemu je dana 8. prosinca 1995. sklopljen Darovni ugovor.

DOKAZ:

- Ugovor o kupoprodaji broj: 986/87-88 od 29.XII.1988.
- Tabularna isprava od 14.06.2005.
- Darovni ugovor od 8. prosinca 1995.
- povijesni izvadak iz zemljišne knjige, zk.ul.broj: 5723 k.o. Grad Zagreb, 4. suvlasnički dio

U posjedu predmetne nekretnine, u naravi poslovni prostor – lokal L5 u prizemlju zgrade Svetice 2 površine 53,74 čm u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost tužitelj se nalazi već više od 35 godina.

Stoga je uzimajući u obzir da je nekretninu kupio 1988. i početkom 1989. stupio u posjed iste, te da je po Ugovoru o kupoprodaji broj: 986/87-88 od 29.XII.1988. platio porez na promet nekretnina, to je sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima tužitelj temeljem samog zakona, konkretno dosjelošću, stekao pravo vlasništva iste već nakon isteka 10 godina, dakle, još 1999. godine.

Sve i kad ne bi imao na raspolaganju kao dokaz valjan kupoprodajni ugovor, uvjeti za stjecanje vlasništva na kupljenoj nekretnini bi bili ispunjeni i 2009. godine, kada je nastupio rok od 20 godina poštenog, samostalnog i zakonitog posjedovanja kupljene nekretnine tužitelja.

DOKAZ:

- Građevinska dozvola od
- Uporabna dozvola od
- saslušanje svjedoka:
 - 1. Branko Bogunović, Zagreb, Svetice kbr. 4
 - 2. Denis Cerić, Zagreb, Porečka 1a
 - 2. Goran Kuprešak, Zagreb, Kozjak kbr. 1
 - 4. Dani Blau, Zagreb, Popa Dukljanina 1

Ad. V.

Iz priloženih isprava, a pored toga i drugih dokaznih prijedloga, proizlazi nesporno vlasništvo tužitelja na predmetnoj nekretnini u naravi poslovni prostor – lokal L5 u prizemlju zgrade Svetice 2 površine 53,74 čm u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost, pa je isključeno da bi ova nekretnina mogla biti dijelom stečajne mase tuženika.

Da predmetni poslovni prostor nije i ne može biti dijelom stečajne mase tuženika pa time ni predmetom iz kojega će se namirivati stečajni vjerovnici sasvim dobro zna i može znati i tuženik, iz čijih knjigovodstvenih isprava se može utvrditi da je tuženik nekretninu otuđio još krajem 1988. i da od tada nije njegovo vlasništvo pa ne može biti ni dio stečajne mase.

DOKAZ: - saslušanje stranaka

Ad. VI.

Ovom tužbom tužitelj zahtjeva utvrđenje da je stekao pravo suvlasništva na predmetnoj nekretnini u naravi poslovni prostor – lokal L5 u prizemlju zgrade Svetice 2 površine 53,74 čm u kojem se obavlja ugostiteljska djelatnost dosjelošću, dok je pravni temelj posjedovanja Ugovor o kupoprodaji broj: 986/87-88 od 29.XII.1988. koji je u potpunosti izvršen.

Kako je tužitelj 35 godina kvalificirani posjednik predmetne nekretnine ispunili su se uvjeti iz čl. 159. st. 2. ZV prema kojem samostalni posjednik čiji je posjed zakonit, istinit i pošten stječe nekretninu protekom deset godina neprekidnog samostalnog posjedovanja, slijedom čega tužitelj predlaže na Naslovni sud donese slijedeću:

P R E S U D U

I. Utvrđuje se da je tužitelj Darko Androić, OIB: 06487608967, Zagreb, Bukovačka cesta 42A vlasnik nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul.br.: 5723 k.o. Grad Zagreb, z.k.č.br. 1932/26 – zgrada Svetice br. 2-8 i Maksimirska 118-120 i dvorište površine 3724 m² povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine i to 4. suvlasnički dio: 58/10000 Etažno vlasništvo (E-4) dijela nekretnina povezano s vlasništvom poslovnog prostora – lokala 5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 čm, te je tuženik ISTO dioničko društvo u stečaju, OIB: 88502209643, Augusta Šenoe 4-6, Varaždin dužan trpjeti upis prava vlasništva tužitelja u zemljišnim i drugim javnim knjigama.

II. Utvrđuje se da nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, zk.ul.br.: 5723 k.o. Grad Zagreb, z.k.č.br. 1932/26 – zgrada Svetice br. 2-8 i Maksimirska 118-120 i dvorište površine 3724 m² povezano s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine i to 4. suvlasnički dio: 58/10000 Etažno vlasništvo (E-4) dijela nekretnina povezano s vlasništvom poslovnog prostora – lokala 5 u prizemlju zgrade (Svetice 2) površine 53,74 čm ne predstavlja stečajnu masu tuženika ISTO dioničko društvo u stečaju, OIB: 88502209643, Augusta Šenoe 4-6, Varaždin te se tužitelju Darku Androiću, OIB: 06487608967, Zagreb, Bukovačka cesta 42A na ovoj nekretnini priznaje izlučno pravo.

III. Nalaže se tuženiku ISTO dioničko društvo u stečaju, OIB: 88502209643, Augusta Šenoe 4-6, Varaždin isplatiti tužitelju Darku Androiću, OIB: 06487608967, Zagreb, Bukovačka cesta 42A trošak parničnog zajedno sa zakonskim zateznim kamatama koje teku od donošenja presude do isplate, po kamatnoj stopi koja se određuje uvećanjem kamatne stope koju je Europska Središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja koje je obavila prije prvog kalendarskog dana tekućeg polugodišta za tri postotna poena, a sve u roku 15 dana.

Tužitelj
po punomoćnici:

Trošak tužitelja:

- 1. sastav tužbe = 1.530,31 eura/11.530,12 kn
(769 x 1,99)
- 2. pdv 25% = 382,57 eura/ 2.882,47 kn