

**ODVJETNIK**

**ALAN BAUER**

**URED: 51 000 Rijeka, S.V.Čiča 4**

**Tel: 051/332-518**

**GSM.: 091/450-35-35**

**email; albauer@inet.hr**

**GION ARTE d.o.o.**

**u stečaju**

**Buje**

**Trg Slobode 4**

**OIB 60658131453**

**zastupano po stečajnom upravitelju**

**Sanjin Dinko Dorčić iz Rijeke**

**PREDMET: Zatraženo pravno mišljenje**

**u predmetu posl. br. St-41/2020 koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu**

Kod Trgovačkog suda u Pazinu u tijeku je stečajni postupak nad stečajnim dužnikom Gion Arte d.o.o. u stečaju, kojega zastupa stečajni upravitelj Sanjin Dinko Dorčić. Dana 15.10.2020. god., održano je izvještajno ročište u gore navedenom predmetu u kojem je skupština vjerovnika donijela odluku kojom je naloženo stečajnom upravitelju da pribavi mišljenje odvjetnika o osnovanosti postavljenog izlučnog zahtjeva, a sve ako se utvrdi s obzirom na postavljeni izlučni zahtjev da se radi o identičnoj nekretnini koja se u zemljišnim knjigama vodi na ime dužnika, sa nekretninom koja je predmet ugovora o kupoprodaji nekretnina od dana 02.10.2007. god. Nakon što je stečajni upravitelj utvrdio da se radi o identičnoj nekretnini, obratio se naslovnom odvjetničkom uredu radi postupanja po gore navedenom nalogu suda.

Nakon izvršenog uvida u svu dostavljenu dokumentaciju iz spisa u predmetu posl. br. St-41/2020 koji se vodi kod Trgovačkog suda u Pazinu, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom GION ARTE d.o.o. u stečaju iz Buja, Trg slobode 4, OIB 60658131453, zastupan po stečajnom upravitelja Sanjin Dinko Dorčić iz Rijeke, dajem slijedeće pismo

### **p r a v n o   m i š l j e n j e**

U zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, z.k. Odjel Pag, na k.č.br. 11421 Gajac DVORIŠTE I STAMBENA ZGRADA 603 m2, 10 suvlasnički dio 978/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-10) u naravi apartman A-11 br. 4 u prizemlju zgrade sagrađene na k.č.br. 114221, neto korisne površine 36.71 m2 sa pripadajućim vrtom površine 24 m2 kao sporednim dijelom upisana u z.k.ul. 552 k.o. NOVALJA NOVA, upisan je kao vlasnik trgovačko društvo LUSTRUM d.o.o.. Dana 02.10.2007. god., navedeno trgovačko društvo zaključilo je sa Andrijom Frinčićem, Ugovor o kupoprodaji navedene nekretnine. Dopisom od dana 08.07.2020. god., Andrija Ferenčić je po svojim punomoćnicima, obavijestio stečajnog upravitelja navedena

nekretnina predstavlja njegovo vanknjižno vlasništvo, pa je dana 06.08.2020. god., dopisom po svojim punomoćnicima postavio temeljem čl. 147 Stečajnog zakona zahtjev stečajnom upravitelju za izdvajanjem predmetne nekretnine iz stečajne mase.

Temeljem odredbe čl. 119 st. 1 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, vlasništvo nekretnine stječe se zakonom predviđenim upisom stjecatelja vlasništva u zemljišnoj knjizi na temeljem očitovanja volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo pređe na stjecatelja, dok je odredbom čl. 120 istog Zakona propisano da se vlasništvo stječe uknjižbom u zemljišne knjige. Naime, temeljem odredbe čl. 147. Stečajnog zakona pravo na izdvajanje predmeta (iz stečajne mase) će se utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava, ali izvan stečajnog postupka, s time da pravo na to utvrđivanje ove činjenice (dokazivanje) pripada osobi koja nije stečajni vjerovnik, a koja to mora učiniti na temelju nekog svojeg stvarnog ili osobnog prava. U predmetnom slučaju, može se smatrati da je temeljem gore navedenog ugovora stečeno vanknjižno pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini. Međutim, s druge strane valja primjetiti, da se s obzirom sa ovako označenom nekretninom u ugovoru (stara oznaka čestica) upitnim ukazuje provedba takvog ugovora u zemljišnim knjigama. Isto tako, s obzirom na činjenicu da je sastavni dio predmetnog ugovora tabularna izjava, upitnim se također ukazuje mogućnost da takvu ispravu naknadno izda stečajni upravitelj, time prije što za to niti on niti skupština vjerovnika nisu ni ovlašteni.

Prema tome, sukladno gore navedenoj odredbi stečajnog zakona, a temeljem koje osobe koje smatraju da imaju neko stvarno pravo na nekom predmetu mogu svoj zahtjev da određeni predmet ne ulazi u stečajnu masu, ostvariti samo izvan stečajnog postupka, u predmetom slučaju, ovakav izlučni zahtjev kako je isti postavljen se ne može prihvatiti, već je isti moguće ostvariti jedino i samo u sklopu parničnog postupka, u kojem će nadležni sud odlučiti o osnovanosti takovog zahtjeva, ovo tim prije što za ostvarivanje ovog prava nije dostatan samo naslov za stjecanje (u ovom slučaju ugovor).

U Rijeci, dana 11.11.2020. god.

Sa štovanjem

ODVJETNIK  
*Alan Bauer*  
RIJEKA  
mob. 091-450-3535