



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Splitu
Split, Sukoišanska 6

Poslovni broj: 3 P-564/2022-3

Pravna stvar:

Tužitelj: MARIN FRČKO, OIB: 14110488111, Zagreb, Mlinarska 57, kojeg zastupa punomoćnik Željko Bartulović, odvjetnik u Splitu, Mažuranićevo šetalište 14

Tuženik 1: ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, OIB: 79101924317, Kaštel Gomilica, Bruna Bušića 8

Tuženik 2: KRISTIJAN BUDIŠA, OIB: 81620567383, Split, Šetalište Ivana Meštrovića 84C

Radi: razlučenja iz stečajne mase, predaje u posjed te brisanja založnog prava sa nekretnine

POZIV TUŽENIKU ZA PODNOŠENJE PISANOG ODGOVORA NA TUŽBU

Dostavlja se tuženiku tužba, radi podnošenja pisanog odgovora na tužbu. Pisani odgovor na tužbu podnosi se ovome sudu **u roku od 30 dana**, računajući od dana primitka tužbe, u dva primjerka, pozivom na gornji broj.

Poziva se tuženik da u odgovoru na tužbu iznese sve bitne činjenice i predloži sve dokaze kojima pobija navode i dokaze protivnika. Uz odgovor na tužbu tuženik je dužan priložiti isprave na koje se poziva, ako je to moguće.

Upozorava se tuženik da **nakon zaključenja prethodnog postupka ne može iznositi nove činjenice i predlagati nove dokaze, osim u slučaju ako ih bez svoje krivnje nije mogao iznijeti, odnosno predložiti prije zaključenja prethodnog postupka, dok u protivnom sud neće uzeti u obzir nove činjenice i nove dokaze.**

Upozorava se tuženik da ako ne podnese pisani odgovor na tužbu u određenom roku, donijet će se presuda kojom se prihvaća tužbeni zahtjev (presuda zbog ogluhe) ako bude udovoljeno uvjetima iz čl. 331.b. st. 1. Zakona o parničnom postupku ("Narodne novine", broj 53/91., 91/92., 58/93., 112/99., 88/01., 117/03., 88/05., 02/07., 84/08., 96/08., 123/08., 57/11., 148/11., 25/13., 89/14., 70/19.).

U Splitu 5. listopada 2022.

Sudac

Ana Misir Šarić

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Sukoišanska 6
21000 Split

TUŽITELJ: **MARIN FRČKO**, iz Zagreba, Mlinarska 57,
OIB: 14110488111,
zastupan po punomoćniku Željku Bartuloviću, odvjetniku u Splitu

TUŽENI: **1. ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. "u stečaju"**, Bruna Bušića 8,
Kaštel Gomilica
OIB: 79101924317,
zastupano po Stjepanu Loviću, stečajnom upravitelju iz Zagreba,
Radnička cesta 52/II

2. KRISTIJAN BUDIŠA, iz Splita, Šetalište Ivana Meštrovića 84C,
OIB: 81620567383

TUŽBA
s prijedlogom za donošenje privremene mjere

- radi izlučenja iz stečajne mase,
predaje u posjed, te brisanja založnog prava
sa nekretnine, s prijedlogom za donošenje privremene
mjere zabrane prodaje u stečajnom postupku nekretnine
koja predstavlja izvanknjižno vlasništvo tužitelja
- u 3 primjerka

Prilozi:

- dokumentacija
- punomoć za zastupanje

VPS: 1.500.000,00 kuna

1/ Temeljem Ugovora o prodaji nekretnina od 25. rujna 2008. godine kojeg su sklopili tužitelj kao prodavatelj i tuženik pod 1) kao kupac, te koji ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Branka Ranogajca iz Zagreba, pod brojem OV-9602/08 i OV-9603/08, tužitelj Marin Frčko prodao je tuženiku pod 1) nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Splitu, Posebnom zemljišnoknjižnom odjelu Solin, k.o. Solin, i to k.č.br. 5270/2 površine 516 m², te k.č.br. 5268/1 površine 891 m², a koje su spojene u jednu česticu upisanu u z.k.ul. broj 895, k.č.br. 5268/1 u

naravi VINOGRAD, ORANICA ukupne površine 1919 m2, odnosno VINOGRAD površine 1028 m2, te ORANICA površine 891 m2.

Predmetnim ugovorom tuženik pod 1) obvezao se isplatiti tužitelju kupoprodajnu cijenu od 4.811.940,00 kuna.

Na osnovi gore navedenog ugovora tuženik pod 1) ishodio je uknjižbu navedenih nekretnina na svoje ime u zemljišnim knjigama, a potom s bankom kreditorom BKS BANK AG Austrija nadnevka 17. listopada 2008. godine sklopio Ugovor o jednokratnom gotovinskom kreditu.

Nadnevka 30. listopada 2008. godine tuženik pod 1) sklopio je s BKS BANK AG Austrija Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, dok je nadnevka 13. siječnja 2009. godine sklopio Dodatak sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne. BKS Bank AG Austrija je glasom tih isprava uknjižio založno pravo na nekretnini upisanoj u zk.ul. 895, k.o. Solin, pod br. Z-2872/08 za iznos od 1.859.000,00 EUR.

Nadalje, tuženik pod 1) sklopio je nadnevka 12. travnja 2012. godine sa prethodno spomenutom bankom kreditorom BKS BANK AG Austrija, Aneks br. 1 Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe, a glasom kojeg je pod br. Z-913/12 uknjiženo daljnje pravo zaloga za iznos od 2.275.000,00 EUR.

DOKAZ:

- Ugovor o prodaji nekretnina od 25. rujna 2008. godine;
- Ugovor o jednokratnom gotovinskom kreditu od 17. listopada 2008.;
- Sporazum o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 30. listopada 2008. godine;
- Dodatak sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne od 13. siječnja 2009.;
- Aneks br. 1 Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 12. travnja 2012. godine;
- Povijesni ZK izvadak br. 895, k.o. Solin;

2/ U međuvremenu, tužitelj i tuženik pod 1) sklopili su 16. siječnja 2012. godine Aneks ugovora o prodaji nekretnine koji je ovjeren kod javnog bilježnika Branka Ranogajca iz Zagreba pod brojem OV-1765/14. Predmetnim aneksom stranke su izmijenile kupoprodajnu cijenu, te su ugovorili da ista iznosi 200.000,00 eura plativo u kunama po srednjem tečaju HNB-a na dan uplate, u roku od 3 godine od dana sklapanja Aneksa Ugovora, odnosno do dana 16. siječnja 2015. godine.

U istom Aneksu stranke su ugovorile da će tuženik pod 1) kao garanciju plaćanja dati dva stana opisana u čl. 3.1.1.

DOKAZ:

- Aneks ugovora o prodaji nekretnine od 16. siječnja 2012. godine;

3/ Kako tuženik pod 1) nikada nije isplatio niti djelomičan iznos tužitelju po osnovu kupoprodajne cijene, to je isti pokrenuo parnični postupak pred Općinskim sudom u

Splitu radi raskida ugovora o kupoprodaji, te je dana 16. siječnja 2017. godine Općinski sud u Splitu donio presudu zbog ogluhe pod brojem P-10178/15, koja je postala pravomoćna i ovršna dana 29. ožujka 2017. godine.

DOKAZ:

- Presuda zbog ogluhe od 16. 01. 2017. br. P-10178/15 Općinskog suda u Splitu;
- Po potrebi priklop spisa Općinskog suda u Splitu broj P-10178/15 radi uvida u dokumente o gornjim navodima ukoliko bi tuženi bilo što od navedenog osporavali, a što je sud već imao pred sobom i temeljem iste dokumentacije donio presudu;

4/ Kako tužitelj po predmetnom osnovu nije niti djelomično namiren, uredno je, po otvaranju stečajnog postupka, na propisanom obrascu obavijestio stečajnog upravitelja o postojanju svojega izlučnog prava na nekretnini označenoj kao čest.zem. 5268/1, k.o. Solin, upisanoj u zk.ul. 895, te pravnom osnovu u pogledu pravomoćne presude pod br. P-10178/15.

DOKAZ:

- Obrazac 18 (Prijava tražbine u stečajnom postupku) sa priložima;

5/ Razlog zbog kojeg tužitelj ranije nije ustao izlučnom tužbom leži u okolnosti pristanka na sklapanje Sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa s tuženikom pod 2) Kristijanom Budišom, kao novim razlučnim vjerovnikom. Svrha predmetnog Sporazuma podrazumijevala bi činjenje uzajamnih ustupaka u svrhu stvaranja pretpostavki za donošenje i usvajanje stečajnog plana. Tako je odredbom članka 2. navedenog Sporazuma definiran cilj stečajnog plana kojim je, u suštini, predviđeno da tuženik pod 2) Kristijan Budiša stekne u vlasništvo 100 % udjela u društvu ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. te radi daljnje prodaje stanova dovrši izgradnju višestambene zgrade izgradnja koje je započela još 2009. godine. Člankom 3. stavkom 1. spomenutog Sporazuma predviđeno je da se u roku od 8 dana od pravomoćnosti potvrde o usvajanju stečajnog plana, s ovdje tužiteljem Marinom Frčkom, sklopi, bez naknade, Ugovor o kupoprodaji kojim će mu u vlasništvo pripasti stan 6, u ulazu C, slobodan od svih tereta, dok se stavkom 2. t.a) istog članka Marin Frčko obvezuje dati ovjerenu izjavu kojom se odriče izlučnog prava o čijem postojanju je u predmetu pod posl. br. St-158/2017, obaviješten Trgovački sud u Splitu.

Tužitelj drži iznimno bitnim naglasiti sadržaj odredbe članka 4. Sporazuma koja predviđa da se „**Sporazum ima smatrati raskinut ukoliko skupština društva ARAPOVAC NEKRETNINE d.o.o. „u stečaju“ ne usvoji stečajni plan ili ukoliko neka od stranaka ne izvrši neku od svojih obveza naznačenih u čl. 2. Sporazuma“.**

S obzirom kako podneskom tuženika pod 2), dostavljenom Sudu 24. svibnja 2022. godine, isti nedvosmisleno poručuje kako nema namjeru podržati Stečajni plan, te kako inzistira na prodaji nekretnine na dražbi, tužitelj nije imao izbora, osim obavijestiti tuženika pod 2) o jednostranom raskidu Sporazuma o reguliranju međusobnih odnosa, te Opozivu Izjave o odricanju od izlučnog prava.

DOKAZ:

- Saslušanje stranaka;
- Dopis odvjetnika Veića punomoćniku tužitelja od 14. rujna 2020. godine;
- Sporazum o reguliranju međusobnih odnosa od 29. listopada 2020. godine;

- Izjava od 29. listopada 2020. godine;
- Obavijest Kristijanu Budiši od 3. lipnja 2022. godine uz potpisanu povratnicu sa nadnevkom 28. lipnja 2022. godine;

6/ Uzimajući u obzir kako je i stečajni upravitelj tuženika pod 1) Stjepan Lović bezrezervno podržao odluku tuženika pod 2) za prodajom nekretnine na dražbi, tužitelj je istome, po punomoćniku, uputio Dopis sa zahtjevom da se suvlasnički dio nekretnine označene kao čest.zem. 5268/1, k.o. Solin, izluči iz stečajne mase, kao i da u roku od 8 dana izda tužitelju odgovarajuću ispravu za uknjižbu suvlasničkog dijela spomenute nekretnine, uz obvezno uvođenje u (su)posjed.

Kako se stečajni upravitelj tuženika pod 1) nije očitovao u ostavljenom roku, tužitelj je bio primoran inicirati ovaj postupak radi zaštite svojih prava, koja proizlaze iz pravomoćne sudske presude Općinskog suda u Splitu, pod posl.br. P-10178/2015.

DOKAZ:

- Dopis stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću uz potpisanu povratnicu od 1. rujna 2022. godine;

7/ Isto tako, tužitelj drži neophodnim upozoriti ovaj Sud kako se protiv tuženika pod 1), uz subjektivno preinačenu tužbu u odnosu na tuženika pod 2) umjesto dosadašnjeg tuženika BKS Bank Austrija, pred Općinskim sudom u Splitu i dalje vodi parnica radi proglašenja nedopuštenom ovrhe na nekretnini označenoj kao čest.zem. 5268/1, Z.U. 895, k.o. Solin, a koji predmet je zaveden pod posl.br. P-1150/19.

DOKAZ:

- Pribavljanje spisa br. P-1150/19 od Općinskog suda u Splitu;

8/ U odnosu na upisana založna prava na nekretnini označenoj kao čest.zem. 5268/1, upisanoj u zk.ul. 895, k.o. Solin, u naravi VINOGRAD, ORANICA ukupne površine 1919 m², odnosno VINOGRAD površine 1028 m², te ORANICA površine 891 m², a kojeg je tužitelj vlasnik za 1407/1919 dijela (516 m² + 891 m²) sukladno pravomoćnoj presudi Općinskog suda u Splitu, broj P-10178/2015, navodimo kako se radi o upisima pod brojevima **Z-2872/08 za iznos od 1.859.000,00 EUR, te Z-913/12 za iznos od 2.275.000,00 EUR, oba provedena ranije u korist BKS Bank Austrija, a potom ustupljeno tuženiku pod 2) temeljem Ugovora o naplatnom postupanju-prodaji potraživanja od 11. veljače 2020. godine, Specijalne punomoći od 06. veljače 2020. godine i Potvrde o primitku naknade od 17. veljače 2020. godine, što je provedeno pod brojem Z-5777/2020.**

DOKAZ:

- Uvid u povijesni zk izvadak br. 895;

9/ Pred Općinskim sudom u Splitu još uvijek je u tijeku parnični postupak između Josipa Poljaka, člana društva, te bivšeg člana uprave tuženika pod 1), te tuženika pod 1) Arapovac nekretnine d.o.o. "u stečaju", protiv BKS Bank AG Klagenfurt, pod brojem P-1098/2022 (ranije: P-11503/2015) radi utvrđenja ništetnosti uvodno citiranog Ugovora o jednokratnom gotovinskom kreditu od 17. listopada 2008, Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 30. listopada 2008. godine, Dodatka Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 13. siječnja 2009. godine, Aneksa br. 1 Sporazuma o osiguranju novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini i neposrednom provođenju prisilne ovrhe od 12. travnja 2012. godine, te svih izdanih bjanko zadužnica.

DOKAZ:

- Pribavljanje spisa br. P-1098/2022 od Općinskog suda u Splitu;

Za naglasiti je kako je Ugovor o jednokratnom gotovinskom kreditu od 17. listopada 2008. godine, zaključen između tuženika pod 1), te BKS Bank AG Klagenfurt, s odobrenim kreditom u devizama, zaključen protivno odredbama Zakona o bankama ("Narodne novine" br. 84/02, 141/06), koji je bio na snazi 17. listopada 2008. godine, iz razloga što navedeno društvo nije imalo odobrenje Hrvatske narodne banke za davanjem kredita u Republici Hrvatskoj, te neovisno o postojanju izričite zabrane davanja kredita u devizama počevši od 1. rujna 1992. godine.

Naime prema odredbi članka 322. stavka 1. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" br. 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21), navedeni ugovor o kreditu kojeg su stranke zaključile protivno prisilnim pravnim propisima je ništetan i ne proizvodi pravne učinke, pa onda ni svi daljnji ugovori kojima je ta tražbina prodavana i ustupljena ne proizvode pravne učinke i u tom slučaju tužitelj ima pravo tražiti brisanje upisanih zaloga na razmjernom dijelu nekretnine u svojem (su)vlasništvu. Dakle ništetan ugovor i ništeta tražbina nije mogla biti predmet prijenosa, a ni upisa u zemljišne knjige pa tužitelj kao (su)vlasnik nekretnine ima pravo tražiti brisanje svih zaloga sa navedene nekretnine, odnosno barem na razmjernom dijelu od 1407/1919 dijela.

Nadovezujući se na spomenutu parnicu kod Općinskog suda u Splitu radi utvrđenja ništetnosti svih navedenih ugovora u predmetu broj P- 1098/2022, tužitelj postavlja i u ovoj parnici zahtjev za ništetnost, a isto tako će se kao umješač umiješati i u postupak pred Općinskim sudom u Splitu, broj P-1098/2022 na strani tužitelja, sa zahtjevom da tužitelji uspiju u sporu, a time i sam ovdje tužitelj, što bi značilo da Trgovački sud u Splitu, u stečajnom postupku br. St-158/2017, treba zastati sa postupanjem i prodajom dok se taj spor, ali i ovaj spor pravomoćno ne okončaju.

Konačno, tužitelj drži neshvatljivom okolnost da tuženik pod 1) vodi aktivan postupak protiv BKS Bank Austrija radi utvrđenja ništetnosti Ugovora o kreditu, dok istodobno u stečajnom postupku pod posl.br. St-158/2017, stečajni upravitelj spomenutog tuženika pod 1) bezrezervno podržava prodaju nekretnine za cijelo, koju disproporciju u stavovima stečajnog upravitelja, tužitelj ostavlja na ocjenu Sudu.

Slijedom iznesenog predlaže se Naslovnom Sudu donijeti sljedeću

PRESUDU

I.- Utvrđuje se da je tužitelj temeljem pravomoćne presude zbog ogluhe Općinskog suda u Splitu, poslovni broj P-10175/2015, suvlasnik 1407/1919 (891 m² + 516 m²) dijela nekretnine upisane u zk.ul. broj 895, čest.zem. br. 5268/1, k.o. 329711 Solin, u naravi VINOGRAD, ORANICA sveukupne površine 1919 m², odnosno VINOGRAD površine 1028 m², te ORANICA površine 891 m², pa se nalaže tuženiku pod 1) da u roku od 15 dana izluči iz stečajne mase predmetni suvlasnički dio nekretnine i tužitelju izda odgovarajuću ispravu za izlučenje iz stečajne mase kao i ispravu za uknjižbu prava vlasništva navedenog suvlasničkog dijela nekretnine na njegovo ime, za 1407/1919 dijela, te da tužitelju preda nekretninu u (su)posjed slobodan od osoba i stvari i svih tereta i to sve u roku od 15 dana, a u protivnom će te isprave u cijelosti zamijeniti ova presuda.

II.- Ovlašćuje se tužitelj temeljem ove presude izvršiti brisanje svih založnih prava i zabilježbi na svojem suvlasničkom dijelu nekretnine, što predstavlja 1407/1919 dijela nekretnine upisane u zk.ul. broj 895, čest.zem. br. 5268/1, k.o. 329711 Solin, u naravi VINOGRAD, ORANICA sveukupne površine 1919 m², odnosno VINOGRAD površine 1028 m², te ORANICA površine 891 m²,

i to: zabilježbe ovrhe broj Z-1992/14 temeljem rješenja o ovrsi broj Ovr-4498/14 Općinskog suda u Splitu od 10. veljače 2015. godine, zabilježbe spora broj Z-20589/2016 na temelju tužbe br. P-11503/2015 od 10. prosinca 2015, zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom pod 1) pod brojem Z-11008/2019, upisanog založnog prava u iznosu od 1.859.000,00 eura u predmetu broj Z- 2872/2008, upisanog založnog prava u iznosu od 2.275.000,00 eura u predmetu broj Z- 913/2012, te ustupanja založnog prava pod brojem Z-5777/2020.

III. Nalaže se tuženicama pod 1) i 2) solidarno u roku 8 dana i pod prijetnjom ovrhe, naknaditi tužitelju trošak parničnog postupka zajedno sa zateznom kamatom koja teče od dana donošenja presude pa do konačne isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena.

Uzimajući u obzir kako je Trgovački sud Splitu nadnevka 16. rujna 2022. godine donio nepravomoćno rješenje o prodaji nekretnine označene kao čest.zem. br. 5268/1 u naravi VINOGRAD, ORANICA ukupne površine 1919 m², odnosno VINOGRAD površine 1028 m², te ORANICA površine 891 m², upisane u Z.U. 895, k.o. Solin, **kojom prodajom bi tužitelju nastala nenadoknadiva šteta, predlaže se Sudu donijeti sljedeće**

RJEŠENJE O PRIVREMENOJ MJERI

Zabranjuje se otuđenje 1407/1919 dijela nekretnine upisane u zk.ul. broj 895, čest.zem. br. 5268/1, k.o. 329711 Solin, u naravi VINOGRAD, ORANICA sveukupne površine 1919 m², odnosno VINOGRAD površine 1028 m², te ORANICA površine 891 m², prodajom u stečajnom postupku Trgovačkog suda u Splitu, broj St-158/2017, do pravomoćnog okončanja ovog postupka.

DOKAZ:

- Rješenje Trgovačkog suda u Splitu, posl.br. St-158/2017, od 16. rujna 2022.

Popis troška:

- sastav tužbe (prema Tbr.7) – 1.500 bodova
- pristojba tužbe – po pozivu Suda

U Splitu, 30. rujna 2022. godine

Tužitelj MARIN FRČKO
– po punomoćniku Željko Bartulović