

**odvjetnički ured - studio legale**

**DRAŽAN GUNJAČA**

Pula, Kandlerova 3.  
odvjetnici - avvocati

**DRAŽAN GUNJAČA**

GSM +385 98 413 207

Email: [drazan.gunjaca@gmail.com](mailto:drazan.gunjaca@gmail.com)

**TIZIANA MATIJEVIĆ**

GSM +385 98 910 1867

Email: [matijevicetiziana@gmail.com](mailto:matijevicetiziana@gmail.com)

**Na posl.br. St-455/2017**

## **TRGOVAČKI SUD U PAZINU**

Stečajni vjerovnik:

- **PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o.**, OIB 97472396408, Zagreb (Grad Zagreb), Prilaz baruna Filipovića 23, zastupan po odvjetničkom društvu Buterin @ partneri d.o.o. iz Zagreba i po pun. Dražanu Gunjači i Tiziani Matijević, odv. iz Pule

Stečajni dužnik:

- **PULJANKA d.d. u stečaju**, OIB: 63315096047, Pula (Grad Pula – Pola, Anticova ulica Via Andrea Antico 5, zastupana po stečajnom upravitelju Zinku Grguriću

## **P O D N E S A K**

stečajnog vjerovnika PROJEKT  
TRŠĆANSKA d.o.o. radi dopune dokaza

Privitaka x 3  
Pun. u spisu

Odlukom donijetoj na Skupštini vjerovnika stečajnog dužnika PULJANKA d.d. u stečaju održanoj dana 31. srpnja 2025. godine pozvana je BRIONKA d.d. da se u roku od 15 dana očituje na okolnost o statusu nekretnina upisanih u z.k. ul. 9863, k.o. Pula, i to polažu li bilo kakvo pravo, osobito pravo vlasništva na predmetnim nekretninama, te u slučaju da polažu, da dostave isprave iz kojih bi takvo pravo proizlazilo, uz provediv prijedlog trajnog uređenja vlasničkopravnih odnosa sa stečajnim upraviteljem.

Stečajni vjerovnik PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o. ovim podneskom dopunjuje predmetni spis s relevantnim ispravama koje se odnose upravo na status nekretnina označenih kao k.č. br. 1398/3 i k.č. br. 1398/4, upisanih u z.k. ul. 9863, k.o. Pula, a sve stoga kako bi se olakšalo pronalaženje **provedivog prijedloga trajnog uređenja vlasničkopravnih odnosa sa stečajnim upraviteljem.**

Podsjećamo da je temeljni razlog donošenja ovakve odluke sljedeće činjenice:

- da je nominalni vlasnik nekretnina upisanih u z.k. ul. 9863, k.o. Pula, Puljanka d.d. u stečaju,
- da se pri Općinskom sudu u Puli vodi ovrha na tim nekretninama pod posl.br. Ovr-3518/2016, u kojoj je Puljanka d.d. u stečaju ovršenik (kao vlasnik tih nekretnina), kao i da se radi o vrlo skupoj ovrshi čiji će troškovi jednog dana teretiti upravo ovog stečajnog dužnika,
- da je BRIONKA d.d. u toj ovrshi tvrdila da je ona stvarni vlasnik tih nekretnina (i dostavljala u ovršni spis odgovarajuće isprave kao dokaz na tu okolnost), ali da sada, polazeći od činjenice da je Puljanka d.d. upisana kao vlasnik istih, predlaže da se ta ovrha prekine i obustavi u odnosu na predmetne nekretnine, točnije rečeno, da se Općinski sud u Puli oglasi stvarno nenadležnim i ovrhu ustupi stečajnom sudu, što bi značajno produljilo istu koja ionako traje godinama bez nekih značajnijih pomaka,
- da BRIONKA d.d. nije u ovom stečaju prijavila izlučno pravo u odnosu na te nekretnine a niti je, što bi bilo logično, podnijela tužbu radi utvrđenja prava vlasništva na istima kako bi i nominalno stekla pravo vlasništva na istima (s obzirom da ne može iskoristiti tabularnu ispravu koju joj je izdala Puljanka d.d. za stjecanje prava vlasništva zbog zabilježbe ovrhe),
- da je BRIONKA d.d. u posjedu tih nekretnina i koristi iste godinama, a da stečajni dužnik nema nikakve koristi od istih,
- da bi Puljanka d.d. u stečaju, pod uvjetom da je stvarni vlasnik ovih nekretnina, imala potraživanje prema BRIONKI d.d. s osnova stjecanja bez osnove u iznosu od procijenjenih 26.000,00 EUR mjesečno, u posljednjih 5 godina.

Zbog svega navedenog ovaj je stečajni vjerovnik pokušao dodatno utvrditi relevantne okolnosti koje se odnose na vlasničkopravni status tih nekretnina a sve to kako bi se iznašlo provedivo rješenje međuvlasničkih odnosa.

Idemo redom.

Iz preslika zemljišne knjige, z.k. ul. 9863, k.o. Pula, vidljivo je da je Puljanka d.d. stekla pravo vlasništva na predmetnim nekretninama u spisu Općinskog suda u Puli, posl.br. Z-916/1997, na temelju sljedećih isprava i to:

- Ugovora o unosu kapitala – imovine u poduzeće Puljanska d.d. Pula od 16.06.1996.g.;
- Rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I-943-01/97-02/209 od 14.08.1997.g.;
- Presuda Okružnog privrednog suda Rijeka, br. V-P-5080/92 i V-P-9621/92;
- Potvrde Trgovačkog suda u Rijeci br. R3-1387/96 od 19. srpnja 1996. g., i
- Zaključka Općine Pula br. VP-VI-1874/2-1979 od 4. veljače 1982.g.  
Dokaz: - označena preslika zemljišne knjige.

Iz priložene preslike zk vidljivo je da BRIONKA d.d. nije prethodno bila upisana kao vlasnik tih nekretnina, točnije, da BRIONKA d.d. nije nikada bila upisana kao vlasnik tih nekretnina zbog čega smo odlučili pribaviti sve isprave na temelju kojih je Puljanka d.d. upisala pravo vlasništva u svoju korist na način da smo pribavili Zbirku isprava spisa posl.br. Z-917/1997, u kojoj se nalaze sve te isprave, a koja Zbirka se prilaže.

Dokaz: - Zbirka isprava Z-917/1997.

Iz Ugovora o unosu kapitala – imovine u poduzeće „Puljanka“ d.d. Pula od 16.06.1996.g. (koji se nalazi u Zbirki isprava) vidljivo je da je BRIONKA d.d. unosom ovih i drugih nekretnina u Puljanku d.d. podmirila kupoprodajnu cijenu njenih dionica koje je kupila.

Kako se onda Puljanka d.d. uknjižila na te nekretnine?

Sukladno odgovarajućim odredbama Zakona o zemljišnim knjigama, ako je nekretnina prenijeta izvanknjižno na više osoba uzastopno, posljednji stjecatelj može zahtijevati da se knjižni prijenos provede neposredno na njega, ako dokaže neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika do sebe. Sada je to regulirano čl.46. st.1. ZZK, a ranije je bila druga odredba istog sadržaja. Čini se da ovdje upravo o tome radi.

Puljanka je zatražila upis prava vlasništva na tim nekretninama na sebe i priložila dokaze da postoji neprekinuti niz izvanknjižnih stjecanja od knjižnog prednika (u ovom slučaju Grada Pule) na sebe. U odnosu na

k.č. br. 1398/3 to je presuda Okružnog privrednog suda Rijeka, posl.br. V-P-5080/92, kojom se priznaje pravo vlasništva na toj nekretnini u korist Društvenog poduzeća „3. Januar“ Pula, kako se Brionka d.d. tada zvala. Presuda se nalazi u Zbirki isprava.

U odnosu na k.č. br. 1398/4 to je presuda Okružnog suda Rijeka, posl.br. V-P-9621/92, kojom se priznaje pravo vlasništva na toj nekretnini u korist KLASA d.d., kako se „3. Januar“ jedno vrijeme zvao dok nije postao Brionka d.d. Presuda se nalazi u Zbirki isprava.

Iz Potvrde Trgovačkog suda u Rijeci, posl.br. R3-1387/96 od 19. srpnja 1996. godine vidljivo je Društveno poduzeće „3. Januar“ Pula u ožujku 1993. godine promijenio naziv u KLAS d.d., a u kolovozu iste godine u BRIONKA d.d. Potvrda se nalazi u Zbirki isprava.

Ovdje dodatno treba napomenuti kako je Rješenjem Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: UP/I-943-01/97-02/209, Urbroj: 563-04-401/97-4 od 14.08.1997. godine utvrđeno da su predmetne nekretnine u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „3. januar“ Pula, procijenjene u vrijednost društvenog kapitala. Rješenje se nalazi u Zbirki isprava.

Na temelju svih navedenih isprava PULJANKA d.d. je upisala pravo vlasništva u svoju korist.

Nakon što je BRIONKA d.d. uložila svoje nekretnine u PULJANKU d.d. kupivši njene dionice, neki su dioničari PULJANKE d.d. pokrenuli postupke radi pobijanja ispravnosti odluka i postupaka u vezi tih ulaganja, zbog čega PULJANKA d.d. donosi Odluku o smanjenju temeljnog kapitala povlačenjem dionica od 1. veljače 2002. godine kojom odlučuje da će se smanjiti temeljni kapital i to na način da će se povući dionice koje je stekla BRIONKA d.d. (i Mljekara d.d., ali Mljekara d.d. nije predmet ovog postupka). Nakon toga PULJANKA d.d. izdaje Tabularnu ispravu od 24. srpnja 2002. godine kojom se utvrđuje sve što je već navedeno u spomenutoj Odluci, te kojom se BRIONKI d.d. vraća vlasništvo na svim uložnim nekretninama, pa tako i na predmetnim nekretninama.

Dokaz: - označena Odluka i Tabularna isprava.

Nakon toga se sve nekretnine koje je BRIONKA d.d. uložila u PULJANKU d.d. vraćaju BRIONKI d.d. osim predmetnih nekretnina i to vjerojatno stoga što je nedugo nakon što je PULJANKA d.d. stekla pravo vlasništvo na njima, upisano fiducijarno vlasništvo na istima u korist Gradske banke d.d. Osijek.

Ovom opisu činjeničnog stanja svakako treba dodati i sve okolnosti na koje se ovaj stečajni vjerovnik (zajedno s još nekim stečajnim vjerovnicima) pozvao u Prijedlogu za dopunu dnevnog reda Skupštine vjerovnika, te na priloge dostavljene uz taj Prijedlog.

Zaključno, možemo utvrditi sljedeće:

- da je BRIONKA d.d. ishodila pravomoćne presude kojima je utvrđeno da je ona vlasnik predmetnih nekretnina;
- da je Hrvatski fond za privatizaciju utvrdio da su te nekretnine u postupku pretvorbe DP „3. januar“ Pula (koji će se kasnije preimenovati u Klas d.d., a potom u Brionku d.d.) procijenjene u vrijednost društvenog kapitala;
- da je BRIONKA d.d. predmetne nekretnine uložila u PULJANKU d.d. radi stjecanja njenih dionica;
- da je PULJANKA d.d. postala vlasnik predmetnih nekretnina na temelju Ugovora u unosu kapitala sklopljenog s BRIONKOM d.d. i drugih isprava,
- da je PULJANKA d.d. bila prisiljena povući dionice koje je BRIONKA d.d. kupila i vratiti joj predmetne nekretnine (izdati joj tabularnu ispravu za povrat istih),
- da BRIONKA d.d. nije uspjela vratiti pravo vlasništva na predmetnim nekretninama zbog fiducije koja je u međuvremenu upisana na istima u korist treće osobe,
- da je BRIONKA d.d. i prije i sada u posjedu predmetnih nekretnina i iskorištava ih,
- da PULJANKA d.d. (sve i da hoće) ne može prenijeti pravo vlasništva na predmetnim nekretninama u korist BRIONKE d.d. na temelju tabularne isprave zbog zabilježbe ovrhe na istima.

Temeljno pitanje nakon svega navedenog glasi:

- **što treba napraviti da bi se ova pravna i stvarna zavrzlama koja je po više osnova štetna za PULJANKU d.d. u stečaju (i ne samo za nju) konačno razriješila (u skladu s pozitivnim propisima ove zemlje, a polazeći od točnog i potpuno utvrđenog činjeničnog stanja)?**

Kako je sud pozvao BRIONKU d.d. da dade odgovor na ovo pitanje (da iznađe provedivo rješenje trajnog uređenja vlasničkopravnih odnosa sa stečajnim upraviteljem) to ćemo sačekati isti. Naime, cilj ovog podneska nije davanje rješenja (jer je BRIONKA d.d. na to pozvana i nadamo se da će to i napraviti), nego da se istaknu sve relevantne činjenice do kojih je ovaj stečajni vjerovnik mogao doći a koje se tiču vlasničkopravnog statusa predmetnih nekretnina i to upravo stoga kako bi se konačno iznašlo to provedivo rješenje jer je postojeće stanje naprosto **neodrživo**, a što je zasigurno jasno svim zainteresiranim stranama, uključujući i BRIONKU d.d.

PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o. ne isključuje mogućnost da postoje i druge (njemu nedostupne) isprave koje bi mogle također biti od značaja za vlasničkopravni status predmetnih nekretnina, a koje bi, po logici stvari, trebala posjedovati BRIONKA d.d. (ako iste postoje). Utoliko s

nestrpljenjem očekuje očitovanje BRIONKE d.d. nakon čega bi svi trebali biti barem korak bliži iznalaženju provedivog rješenja trajnog uređenja predmetnih vlasničkopravnih odnosa.

Pula, 4. kolovoza 2025.

PROJEKT TRŠĆANSKA d.o.o., po pun.