

ODVJETNIČKO DRUŠTVO ŠIŠKO I PARTNERI j.t.d.

21 000 SPLIT, Lovretska 1 • telefon: 021/ 31 81 63; 021/ 31 82 24 • telefax: 021/ 31 82 89

E-mail: odvjetnicko.drustvo@sisko-partneri.hr

OIB: 20314590488 • IBAN: HR2224070001100315665, OTP BANKA d.d.

Društvo je upisano na Trgovačkom sudu u Splitu, MBS: 060232102, članovi društva: Tomislav Šiško i Tadija Mamić.

ŽURNO !!!

St – 651/2017

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Sukoišanska 6

21 000 Split

PODNOŠITELJ PRIGOVORA:

IVAN TEŠIJA, OIB: 37047909341, Kralja Zvonimira 60, Lećevecica, zastupan po punomoćnicima Tomislavu Šiško i Tadiji Mamiću, odvjetnicima u Odvjetničkom društvu Šiško i partneri j.t.d. Lovretska 1, Split

STEČAJNI DUŽNIK: BRA-MA kreditna unija u stečaju, Put Firula 5, OIB: 96497966580, zastupana po stečajnom upravitelju Stjepanu Loviću, Radnička cesta 52, 10000 Zagreb

PRIGOVOR TREĆE OSOBE

radi proglašenja prodaje nekretnina nedopuštenom uslijed ništetnosti ugovora o pozajmici i sporazuma o fiducijarnom prijenosu prava vlasništva na nekretninama

/podredno uslijed činjenice da je potraživanje stečajnog dužnika namireno prije prijenosa prava vlasništva u njegovu korist kao fiducijarnog vjerovnika

kojim podnosi izlučni zahtjev s prijedlogom za odgodom prodaje

1. Između stečajnog dužnika, kao davatelja pozajmice i Ivana Tešije, kao korisnika pozajmice, dana 14.kolovoza 2003.godine sklopljen je Ugovor o kratkoročnoj pozajmici broj 51-70-30313-1. U tom ugovoru je navedeno da su korisniku pozajmice odobrena novčana sredstva u iznosu od 1.140.000,00 kuna uz ugovorenu kamatnu stopu od 11,99 % godišnje s rokom dospjeća do 14.veljače 2004.godine.

U ugovoru je također navedeno da se korisnik pozajmice obvezuje za vrijeme zakašnjenja u povratu pozajmice isplatiti zateznu kamatu koja je veća od ugovorene kamate za 10 %.

DOKAZ: Pregled ugovora o kratkoročnoj pozajmici broj: 51-70-30313-1 od 14. kolovoza 2003.godine

2. Citiranim ugovorom korisniku pozajmice nisu na raspolaganje stavljena sva ugovorena novčana sredstva od 1.140.000,00 kuna nego je ugovorom o štednom ulogu (novčanom depozitu) stečajni dužnik zadržao iznos od 380.000,00 kuna.

DOKAZ: Pregled ugovora o štednom ulogu od 14.kolovoza 2003.godine

3. Između stečajnog dužnika , kao vjerovnika, Ivana Tešije, kao dužnika, IMMINEO d.o.o. Kaštel Stari, Zagorski put 0, kao fiducijarnog dužnika, te Marine Milanović, kao sudionika, dana 14.kolovoza 2003.godine je sklopljen Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretninama, koji je ovjeren kod javnog bilježnika Mira Rubić iz Splita, Domovinskog rata 11, pod OU-673/03 od 14.kolovoza 2003.godine.

Tim sporazumom, radi osiguranja novčane tražbine od 760.000,00 kuna s kamatom od 11,99 % godišnje, s rokom vraćanja od 6 mjeseci odnosno najkasnije do 14.02.2004.godine(ugovorna kamata), izvršen je prijenos prava vlasništva na nekretnini označenoj kao kat.čest.1487/1 z.u.2344 k.o. Kaštel Štafilić, uz zabilježbu da je prijenos izvršen radi osiguranja.

DOKAZ: Pregled Sporazuma od 14.02.2003.godine

4. Između istih stranaka dana 18.veljače 2004.godine je sklopljen Anex citiranog Sporazuma kojim su stranke produžile rok korištenja pozajmice za šest mjeseci odnosno do 14.08.2004.godine.
5. Nakon toga stranke dana 13.08.2004.godine sklapaju Anex ugovora o kreditu - pozajmici kojim su rok korištenja produžile za šest mjeseci odnosno do 14.02.2005.godine. Također novim Anexom Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini stranke su utvrdile da se rok dospjeća produžava do 14.02.2005.godine.
6. Dana 31.ožujka 2006.godine stranke sklapaju novi Anex Sporazuma o osiguranju novčane tražbine prijenosom vlasništva na nekretnini, koji je solemniziran kod javnog bilježnika Slobodana Zlokića iz Splita, Velebitska 26, pod OU-314/2006 od 31.ožujka 2006.godine, na način da suglasno mijenjaju iznos pozajmice koji se povećava za iznos od 724.500,00 kuna (ukupni iznos tada iznosi 1.864.500,00 kuna) te mijenjaju rok dospjeća pozajmice iz Sporazuma o osiguranju novčane tražbine na način da se isti produžuje do 14.08.2006.godine.

Posebim Anexom ugovora o oročenom depozitu povećan je i iznos depozita koji nije isplaćen korisniku zajma u iznosu od 241.500,00 kuna odnosno ukupan iznos neisplaćene pozajmice - depozita je u tom trenutku iznosio 621.500,00 kuna.

DOKAZ: Pregled Anexa Ugovora o oročenom depozitu od 29.03.2006.godine

7. Između istih stranaka je dana 08.08.2006.godine zaključen Anex ugovoru o kreditu/pozajmici kojim je iznos pozajmice povećan za daljnjih 547.500,00 kuna od čega je 1/3 ili 182.500,00 kuna ostavljeno u depozitu davatelja pozajmice a rok korištenja pozajmice je produžen do 14.02.2007.godine.
Sukladno tome je 09.08.2006.godine sklopljen Anex ugovora o osiguranju novčane tražbine koji je solemniziran kod javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita pod brojem OU-491/06 od 09.08.2006.godine kojim je navedeno da je prijenosom vlasništva nekretnine označene kao kat.čest.1487/1 osigurana i tražbina u iznosu glavnice od daljnjih 365.000,00 kuna s kamatama po ugovorenoj stopi koje teku na cijeli iznos povećanja od 547.000,00 kuna od plasmana pa nadalje, s eventualnim zateznim kamatama te svim troškovima.
8. S obzirom da je u međuvremenu izvršeno cijepanje kat.čest.1487/1 na način da su od navedene nekretnine nastale kat.čest.1487/1,1487/17,1487/18,1487/19, i 1487/20 k.o. Kaštel Štafilić to je u opsegu ranijeg upisa na osnovnoj čestici na tim novonastalim česticama izvršen upis fiducijarnog prava vlasništva u korist stečajnog dužnika. Radi se o nekretninama današnjih novih oznaka 2727/1 , 2727/2 , 2727/3 , 2724/4 i 2726 k.o. Kaštel Štafilić.
9. Između istih stranaka je dana 14.02.2007. godine sklopljen novi Anex ugovora o kreditu/pozajmici kojim je povećan iznos pozajmice za daljnjih 1.980.000,00 kuna od čega je 660.000,00 kuna ostavljeno u depozitu temeljem posebnog Anexa ugovora o depozitu od 14.02.2007.godine tako da je po tom Anexu ugovora na ruke dužnika Ivana Tešije isplaćeno 1.320.000,00 kuna.
Sukladno tome je 11.04.2007.godine sklopljen Anex ugovora o osiguranju novčane tražbine koji je solemniziran kod javnog bilježnika Mire Rubić iz Splita pod brojem OV- 3178/07 od 11.travnja 2007.godine kojim je navedeno da je prijenosom vlasništva nekretnina označenih kao kat.čest.1487/1, 1487/17, 1487/18,1487/19 i 1487/20 k.o. Kaštel Štafilić osigurana i tražbina po Anexu ugovora o kratkoročnoj pozajmici od 14.02.2007.godine u iznosu glavnice od 1.320.000,00 kuna s kamatama od 11,99 % godišnje, koje teku na cijeli iznos povećanja glavnice od 1.980.000,00 kuna, s eventualnim zateznim kamatama te svim troškovima.

DOKAZ: Pregled Anexa Sporazuma od 11.04.2007.godine

10. Anexom Sporazuma od 31.12.2007.godine a temeljem Anexa ugovora o kreditu, kojim je rok korištenja pozajmice produžen za 12 mjeseci, izmijenjene su odredbe Sporazuma solemniziranog dana 14.08.2003.godine u uredu javnog bilježnika Mire Rubić na način da cjelokupna tražbina dospijeva na naplatu dana 14.10.2008.godine.

DOKAZ: Pregled Anexa od 31.12.2007.godine

-
11. Iz citirane dokumentacije je razvidno da je od ukupno ugovorenih 4.392.000,00 kuna podnositelju ovoga prigovora, kao korisniku pozajmice, isplaćeno 2/3 ugovorenih sredstava (2.928.000,00 kuna) dok je ostala sredstva od 1/3 zadržao stečajni dužnik. Povrat pojedinih pozajmica je prolongiran do listopada 2008.godine. Ugovorna kamata na pojedine iznose pozajmice je 11,99 % godišnje.

12. Temeljem upisanog fiducijarnog prava vlasništva na nekretninama proveden je postupak sukladno čl.277. Ovršnog zakona te je javni bilježnik dana 01.02.2011.godine izradio javnobilježnički zapisnik s potvrdom da je BRA-MA kreditna unija sa sjedištem u Splitu, Put Firula 53, postala punopravni vlasnik nekretnina opisanih kako slijedi:

a) z.u.2344 k.o. Kaštel Štafilić , kat.čest.1487/17 , put površine 354 m2

b) z.u.2687 k.o. Kaštel Štafilić, kat.čest.1487/1 dvor površine 350 m2 i kuća površine 120 m2

1. ETAŽA: 5450/28220

1.dijela čest.zem.1487/1 , povezano s vlasništvom pomoćnog prostora - drvarnica broj 4, položena u podrumu , ukupne korisne površine 54,50 m2.

2. ETAŽA 7590/28220

1.dijela čest.zem.1487/1, povezano s vlasništvom stana br.1 A, položenog u prizemlju koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , kupaonice, wc-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m2, te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice broj 1, položene u podrumu zgrade, korisne površine 7,90 m2

3. ETAŽA : 7590/28220

1.dijela čest.zem.1487/1, povezano s vlasništvom stana br. 2 A, položenog na I. katu, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , kupaonice, wc-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m2, te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice broj 2, položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,70 m2

4. ETAŽA: 7590/28220

1.dijela čest.zem.1487/1, povezano s vlasništvom stana br. 3 A, položenog u potkrovlju, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , kupaonice, wc-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m2, te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m2 i drvarnice broj 3, položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,70 m2

c) z.u. 2688 k.o. Kaštel Štafilić, kat.čest.1487/18 dvor površine 162 m2 i kuća površine 163 m2

1. ETAŽA: 2050/37830

dijela čest.zem.1487/18, povezano s vlasništvom garaže br.1, položene u podrumu , ukupne korisne površine 20,50 m2;

2. ETAŽA: 2050/37830

dijela čest.zem.1487/18, povezano s vlasništvom garaže broj 2. položene u podrumu ukupne korisne površine 20,50 m2

3. ETAŽA: 5800/37830
dijela čest.zem.1487/18, povezano s vlasništvom stana broj 1B ,
položenog u prizemlju zgrade , koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice
i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne
površine 58,00 m2 te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok,
ukupne korisne površine 5,00 m2 i drvarnice broj 1. položene u podrumu
zgrade, površine 6,10 m2;
 5. ETAŽA: 11250/37830
dijela čest.zem.1487/18, povezano s vlasništvom stana broj 3 B ,
položenog na prvom zgrade , koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i
kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, wc-a i ulaza i dva
predprostora i ostave , sveukupne korisne površine 112,50 m2 te
sporednih dijelova stana i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne
površine 11,90 m2 i drvarnice broj 3. položene u podrumu zgrade,
površine 4,40 m2;
 6. ETAŽA: 11250/37830
dijela čest.zem.1487/18, povezano s vlasništvom stana broj 4 B ,
položenog u potkrovlju zgrade , koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i
kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, wc-a i ulaza i dva
predprostora i ostave , sveukupne korisne površine 112,50 m2 te
sporednih dijelova stana i to lođe, orijentacije istok, ukupne korisne
površine 11,90 m2 i drvarnice broj 4. položene u podrumu zgrade,
površine 4 m2;
- d) z.u. 2689 k.o. Kaštel Štafilić .čest.zem.1487/19 , dvor površine 181 m2 i
kuća površine 162 m2.
1. ETAŽA: 2050/37830
dijela čest.zem.1487/19, povezano s vlasništvom garaže br.1. položene
u podrumu , ukupne korisne površine 20,50 m2;
 2. ETAŽA: 2050/37830
dijela čest.zem.1487/19, povezano s vlasništvom garaže br.2. položene
u podrumu , ukupne korisne površine 20,50 m2;
 3. ETAŽA: 5800/37830
dijela čest.zem.1487/19 , povezano s vlasništvom stana u prizemlju
zgrade označeno kao stan 1 C, koji se sastoji od dvije sobe ,
blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora,
ukupne korisne površine 58,00 m2 te sporednih dijelova: i to lođa,
orijentacije istok, ukupne korisne površine 5,00 m2 i drvarnice broj 1,
položene u podrumu zgrade, korisne površine 6,10 m2
 4. ETAŽA: 5430/37830
dijela čest.zem.1487/19 , povezano s vlasništvom stana u prizemlju
zgrade označeno kao stan 2 C, koji se sastoji od dvije sobe ,
blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora,
ukupne korisne površine 54,30 m2 te sporednih dijelova stana: i to lođa,

orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice broj 2, položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m²

5. ETAŽA: 11250/37830

dijela čest.zem.1487/19 , povezano s vlasništvom stana na prvom katu zgrade označeno kao stan 3 C, koji se sastoji od tri sobe , blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, wc-a, ulaza i predprostora, ukupne korisne površine 112,50 m² te sporednih dijelova stana: i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 11,90 m² i drvarnice broj 3, položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,40 m²

6. ETAŽA : 11250/37830

dijela čest.zem.1487/19 , povezano s vlasništvom stana na prvom katu zgrade označeno kao stan 4 C, koji se sastoji od tri sobe , blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, dvije kupaonice, wc-a, ulaza i dva predprostora i ostave, ukupne korisne površine 112,50 m² te sporednih dijelova stana: i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 13,40 m² i drvarnice broj 4, položene u podrumu zgrade, korisne površine 4,00 m²

U Zapisniku javnog bilježnika je navedeno da je osigurana tražbina u iznosu od 4.491.900,00 kuna dospjela dana 14.10.2008.godine.

DOKAZ: Pregled Zapisnika i potvrde javnog bilježnika Marije Ivančić pod brojem OU – 127/2010 od 01.veljače 2011.godine

Navedena tražbina stečajnog dužnika u trenutku punopravnog stjecanja prava vlasništva na nekretninama fiducijarnog dužnika je bila potpuno pogrešno i nezakonito utvrđena temeljem ništavog ugovora o pozajmici s pripadajućim Sporazumima , te je svakako potrebno njeno preispitivanje u okviru sudskog postupka te zastajanje s prodajom nekretnina čije se stjecanje temelji na ništavim pravnim poslovima i s potpuno nezakonitim obračunom duga.

13. Bitno je za napomenuti da su prije punopravnog prijenosa prava vlasništva u korist fiducijarnog vjerovnika kupci pojedinih samostalnih etažnih cjelina stečajnom dužniku isplatili kupoprodajnu cijenu i ishodili brisovna očitovanja. Iznosi kupoprodajne cijene su od strane kupaca isplaćivani direktno na račun stečajnog dužnika koji je tim uplatama trebao zatvarati dospjela dugovanja korisnika kredita i fiducijarnog dužnika.

Samostalne uporabne cjeline koje su prodane trećim osobama i koje su stečajnom dužniku na njegov račun uplatile cjelokupan iznos kupoprodajne cijene su:

kat.čest.2727/4 z.u.3257 k.o. Kaštel Štafilic

1.suvlasnički dio: 2210/26680 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

dijela kat.čest.2727/4 položena u podrumu, označena kao garaža broj 1, ukupne korisne površine 22,10 m² koja je **prodana kupcu Ivanu Ančiću**

2. suvlasnički dio:2210/26680 ETAŽNO VČSNIŠTVO (E-2)

dijela kat.čest.2727/4 položena u podrumu, označena kao garaža broj 2, ukupne korisne površine 22,10 m², koja je **prodana kupcima Katici Perković i Vinku Perković**

3. suvlasnički dio: 7420/2660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
dijela kat.čest.2727/4 povezan s vlasništvom stana, položenog u prizemlju zgrade, oznake stan broj 1 D, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, ulaza i predprostora, ukupne korisne površine 74,20 m² te sporednih dijelova stana i to balkon, orijentacije zapad , ukupne korisne površine 8,60 m² i drvarnice broj 1, položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,40 m², koja je **prodana kupcu ZORANU JAČIMOVIĆU**

4. suvlasnički dio : 7420/2660 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
dijela kat.čest.2727/4 povezan s vlasništvom stana , položenog na prvom katu zgrade , oznake stan broj 2 D, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, ulaza i predprostora, ukupne korisne površine 74,20 m² te sporednih dijelova stana i to balkon, orijentacije zapad , ukupne korisne površine 8,60 m² i drvarnice broj 2, položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,40 m², koja je **prodana kupcima Perković Katici i Perković Vinku.**

5. suvlasnički dio: 7420/2660 etažno vlasništvo E-5)
dijela kat.čest.2727/4 povezan s vlasništvom stana , položenog u potkrovlju zgrade , oznake stan broj 3 D, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice, wc-a, ulaza i predprostora, ukupne korisne površine 74,20 m² te sporednih dijelova stana i to balkon, orijentacije zapad , ukupne korisne površine 8,60 m² i drvarnice broj 3, položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,40 m², koja je **prodana kupcu Ivanu Ančiću**

kat.čest.2727/1 z.u.3260 k.o. Kaštel Štafilić

3. suvlasnički dio :7590/28220 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
dijela kat.čest.2727/1, povezano s vlasništvom stana br. 2 A, položenog na I. katu, koji se sastoji od tri sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka , kupaonice, wc-a i predprostora, sveukupne korisne površine 75,90 m², te sporednih dijelova stana (pripatci) i to balkona, orijentacije zapad, ukupne korisne površine 8,20 m² i drvarnice broj 2, položene u podrumu zgrade, korisne površine 5,70 m², koja je nekretnina **prodana kupcu Ivici Ivančiću,**

kat.čest.2727/3 z.u.3258 k.o. Kaštel Štafilić

3.suvlasnički dio :5800/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
dijela čest,zem.2727/3 , povezano s vlasništvom stan u prizemlju zgrade , broj 1C, koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka,kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 58,00 m² te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 5,00 m² i drvarnice broj 1. položene u podrumu zgrade, površine 6,10 m² koja je nekretnina **prodana kupcu Ivanu Ledenko**

kat.čest.2727/2 z.u.3259 k.o. Kaštel Štafilić

3.suvlasnički dio:5800/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)
dijela kat.čest.2727/2, povezano s vlasništvom stana broj 1B, položen u prizemlju zgrade , koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog

boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 58,00 m² te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 5,00 m² i drvarnice broj 1. položene u podrumu zgrade, površine 6,10 m² koja je nekretnina **prodana kupcu Ivici Ivančiću**

4.suvlasnički dio: 5430/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
dijela kat.čest.2727/2 , povezano s vlasništvom stana broj 2B , položen u prizemlju zgrade , koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m², te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice broj 2. položene u podrumu zgrade, površine 4,40 m², koja je nekretnina **prodana kupcu Luciji Žuljević**

Dakle, prije prijenosa prava vlasništva na nekretninama u korist stečajnog dužnika kupci nekretnina su isplatama kupoprodajne cijene podmirili tražbinu stečajnog dužnika. Međutim, s obzirom na pogrešan i nezakonit obračun zateznih i ugovornih kamata, zatim njihov nezakonit obračun i na dio pozajmice koji nije uopće ni isplaćen korisniku pozajmice nego je zadržan od strane zajmodavca, te nezakonitog obračuna zateznih kamata na već obračunate ugovorne kamate, došlo je do pogrešnog obračuna dugovanja temeljem kojega je stečajni dužnik izvršio upis prava vlasništva na svoje ime i brisanje zabilježbe da je prijenos izvršen radi osiguranja tražbine.

DOKAZ: Pregled kupoprodajnih ugovora sklopljenih prije izvršenog prijenosa prava vlasništva , pregled knjigovodstvene dokumentacije stečajnog dužnika o načinu zatvaranja potraživanja korisnika kredita s obračunom zateznih i ugovornih kamata,

14. Osim toga bitno je napomenuti da su kupci Mirko Boljat i Paško Plejić kupili i putem cesije s društvom Superator d.o.o., isplatili stečajnom dužniku kupoprodajnu cijenu za dvije etaže u zgradi izgrađenoj na kat.čest.2727/3 z.u.3258 k.o. Kaštel Štafilić. Za te nekretnine, iako je obećano od strane ranijeg zakonskog zastupnika stečajnog dužnika, nije izdano brisovno očitovanje, pa se te osobe, iako stvarni i isključivi vlasnici navedenih nekretnina, u zemljišnim knjigama do danas nisu uknjižile kao vlasnici.

Etažne cjeline koje su u zgradi na kat.čest.2727/3 k.o. Kaštel Štafilić kupili kupci Mirko Boljat i Paško Plejić su:

4. Suvlasnički dio :5430/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4)
dijela **čest,zem.2727/3** , povezano s vlasništvom stan u prizemlju zgrade , broj 2C ,koji se sastoji od dvije sobe, blagovaonice i kuhinje, dnevnog boravka, kupaonice i predprostora, ukupne korisne površine 54,30 m² te sporednih dijelova stana i to lođa, orijentacije istok, ukupne korisne površine 6,50 m² i drvarnice broj 2. položene u podrumu zgrade, površine 4,40 m²

2.suvlasnički dio :2050/37830 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)
dijela **kat.čest.2727/3** povezane s vlasništvom garaže br.2 položene u podrumu, ukupne korisne površine 20,50 m²

Taj izlučni vjerovnik će u ovom stečajnom postupku podnijeti poseban prigovor treće osobe i poseban izlučni zahtjev te će pokrenuti poseban parnični postupak radi nedopuštenosti prodaje tih nekretnina kojih je on stvarni vlasnik i tražiti da se ta imovina u cijelosti izuzme iz stečajne mase jer nije vlasništvo stečajnog dužnika i ne može biti predmet prodaje.

U tijeku je parnični postupak po tužbi tih tužitelja radi utvrđenja nedopuštenosti ovrhe radi predaje te nekretnine u posjed stečajnog dužnika,

15. S obzirom na činjenicu da je Ugovor o pozajmici zajedno s pripadajućim Anexima sklopljen na unaprijed formuliranom obrascu s odredbama o kojima se uopće nije niti pregovaralo i na koje treća osoba, kako korisnik kredita, nije imala nikakvog utjecaja, to se takve odredbe smatraju nepoštenima budući su suprotne načelu savjesnosti i poštenja te uzrokuju neravnotežu u pravima i obvezama ugovornih strana, te je takav ugovor ništav.
16. Nadalje, korisniku pozajmice pozajmica nije isplaćena u cijelosti već samo djelomično a kamata se obračunavala na puni iznos pozajmice što je suprotno svim pozitivnim zakonskim odredbama. Tim ugovorom stečajni dužnik nije ispunio svoju obvezu iz čl.1021. Zakona o obveznim odnosima i nije korisniku stavio na raspolaganje cjelokupan ugovoreni iznos pozajmice kako je on ugovoren a nije ispunio ni isplatio ni ostale iznose za koje je navedeno da predstavljaju povećanje pozajmice. Sukladno tome obveznopravni odnos je ništetan od početka kao što je ništetan i Sporazum o osiguranju novčane tražbine prijenosom prava vlasništva na nekretninama jer se radi o akcesornim pravnim poslovima koji se neodvojivo vezani za ugovor o pozajmici i ne mogu opstati bez njega.
17. Kao što je već navedeno, Fiducijarni vjerovnik - stečajni dužnik je nezakonito vršio obračun ugovornih i zatezних kamata budući je davatelj kredita ugovorne kamate mogao obračunati samo na onaj iznos koji je korisniku kredita stavljen na raspolaganje a ne i onaj iznos koji je davatelj pozajmice – stečajni dužnik zadržao kod sebe. Na iznos koji nije stavljen na raspolaganje korisniku kredita ne može teći ni ugovorna ni zatezna kamata.

Takav stav je zauzeo i Vrhovni sud u nizu svojih odluka stavom da samo onaj dio kredita koji je isplaćen korisniku može biti osnovica za izračun kamata. Drugačije odredbe su nepoštene i ništete.

(Vrhovni sud Republike Hrvatske posl.broj Su-IV-56/2023 od 22.svibnja 2023.godine)

Iz povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka je razvidno da je stečajni dužnik ugovornu kamatu i zateznu kamatu obračunavao i na iznos koji nije isplaćen korisniku kredita a koje postupanje nije zakonito.

Takvo postupanje je suprotno odredbama Zakona obveznim odnosima i dobrim poslovnim običajima te načelima poslovanja financijskih institucija.

DOKAZ: Pregled povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka

18. Zatezna kamata je propisana kogentnim propisom.

Osim što ugovorne i zatezne kamate mogu teći samo na one iznose koji su stvarno isplaćeni korisniku kredita i koje po dospijeću nije vratio, predmetom naplate iz predmeta fiducijarnog osiguranja mogu biti samo one kamate koje

su na ime osiguranja tražbine fiducijarnog vjerovnika upisane u zemljišnim knjigama.

Ukoliko fiducijarni vjerovnik u zemljišnim knjigama na ime osiguranja svoje tražbine, na nekretnini koja je predmet osiguranja, nema upisanu tražbinu s osnove zatezних kamata niti njenu stopu, ona se ni ne može obračunati u ukupan iznos potraživanja prilikom namirenja iz osigurane nekretnine.

Pregledom povijesnog izvotka iz zemljišnih knjiga je lako uočiti da na ime osiguranja potraživanja s osnove prve pozajmice od 760.000,00 kuna i iznos povećanja od 547.500,00 kuna, zatim na iznos povećanja od 724.500,00 kuna i na iznos povećanja od 1.320.000,00 kuna u zemljišnim knjigama na ime osiguranja prijenosom prava vlasništva, nisu uopće ni upisane zatezne kamate niti njihova stopa pa se nakon dospijeca tražbine te kamate nisu mogle ni obračunavati.

Upis stvarnog prava za korist stjecatelja u zemljišnim knjigama konstitutivan je je za stjecanje stvarnog prava u smislu Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i ako prilikom upisa ne dođe do upisa nekog prava stjecatelj nije postao nositelj stvarnog prava.

To načelo određuje i opseg namirenja tražbine koja je osigurana kojim od instrumenata stvarnopravnog osiguranja na nekretnini jer vjerovniku pripada pravo na namirenja samo onih tražbina čije osiguranje je upisao u zemljišnim knjigama (Tako Vrhovni sud Revt 591/17 od 16.siječnja 20198.godine)

Sukladno činjenici da je upis strogo formalne naravi i s obzirom kako upis nije učinjen sukladno odredbama zemljišnoknjižnog prava to kamate ne mogu mogu biti predmetom utvrđenja tražbine niti kasnije namirenja u postupku stjecanja prava vlasništva u korist stečajnog dužnika.

Ugovorna kamata se ne može obračunavati na tražbinu nakon nastupa roka dospijeca jer ugovorna kamata vrijedi prije dospijeca tražbine a u konkretnom slučaju zatezna kamata niti njena stopa nisu ni ugovorene pa je sukladno tome i u tom dijelu obračun stečajnog dužnika nezakonit.

Pregledom povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka je razvidno da je kod osiguranja tražbine od 760.000,00 kuna upisana kamata od 11,99 % (ugovorna kamata) bez zakonske zatezne kamate, dok kod ostalih tražbina uopće nije specificirana kamata ali bi se zaključilo, s obzirom da teče od „ puštanja rečenog povećanja pa do isplate“ da se radi o ugovornoj kamati.

Dakle, zatezna kamata a ni njena stopa nije upisana u zemljišnim knjigama i kao takva nije ni mogla biti obračunata.

DOKAZ: Pregled povijesnog zemljišnoknjižnog izvotka

19. No čak kada bi se nakon dospijeca osigurane tražbine mogla obračunavati zatezna kamata koja nije upisana u zemljišnim knjigama, što se sukladno gornjim navodima osporava, onda bi ona mogla biti samo obračunata po stopi propisanoj zakonom a nikako po ništetoj stopi koja je navedena ugovoru o pozajmici.(ugovorna kamata uvećana za 10%)

Ona se osim toga svakako nije mogla obračunavati pripisom zatezne ili ugovorne kamate glavnici nakon isteka obračunskog razdoblja i potom ponovno obračunom zatezne kamate na tako utvrđeni novi iznos.

20. Zatezne kamate se ne smiju računati na već obračunati iznos ugovornih kamata jer bi to značilo nedopušteni obračun kamate na kamatu, odnosno dvostruko ukamaćivanje koje je nedopušteno. Ugovorne kamate se odnose na vrijeme prije dospjeća tražbine a zatezne kamate se obračunaju za zakašnjenje nakon dospjeća. Svaki drugi obračun je protuzakonit.
21. Uslijed pogrešnog načina obračuna potraživanja i pogrešnog prikaza stanja tražbine, pogrešnog evidentiranja izvršenih uplata od strane kupaca nekretnina(točke 13 i 14. podneska), stečajni dužnik je prilikom punopravnog stjecanja prava vlasništva u postupku pred javnim bilježnikom prikazao potraživanje prema korisniku kredita koje u tom trenutku nije uopće postojalo.

Dakle, treća osoba tvrdi da je navedeni ugovor o pozajmici sa svim sklopljenim sporazumima ništav i da ne proizvodi pravne učinke .

Ali čak i pod pretpostavkom da je isti samo djelomično ništav u dijelu koji se tiče visine i načina obračuna kamata i ukupnog potraživanja, to bi stečajni dužnik u tom slučaju trebao korisniku kredita vratiti razliku između tražbine stečajnog dužnika koja bi bila utvrđena nakon djelomičnog utvrđenja ništavim ugovora o pozajmici i pripadajućih anexa s pravilnim obračunom potraživanja, i onoga iznosa za koji je stečajni dužnik stekao pravo vlasništva na nekretninama društva IMMINEO d.o.o , i to na ime stjecanja bez osnove.

S obzirom da je u trenutku punopravnog stjecanja prava vlasništva od strane stečajnog dužnika na nekretninama potraživanje stečajnog dužnika kao zajmodavca već bilo podmireno to je trebalo već tada izvršiti brisanje fiducijarnog prava vlasništva i zabilježbu da je prijenos obavljen radi osiguranja te sve nekretnine vratiti u ranije zemljišnoknjižni stanje.

22. Naime, u tom slučaju stečajni dužnik je dužan vratiti korisniku kredita i tvrtki IMMINEO d.o.o. sve što je primio po osnovi djelomične ništavosti ugovora o zajmu nakon točnog izračuna potraživanja sukladno pozitivnim zakonskim propisima.

Ukoliko bi se utvrdilo da je tražbina u cijelosti namirena prije punopravnog stjecanja prava vlasništva sukladno čl.277.Ovršnog zakona onda bi, kao i u slučaju ništetnosti ugovora o zajmu, stečajni dužnik morao vratiti sve nekretnine za koje je izvršen prijenos prava vlasništva.

Iz odredbe čl.277. st.5. Ovršnog zakona koji se primjenjuje u ovom predmetu, proizlazi da mora postojati ekvivalent između stjecanja prava vlasništva i cijene koja odgovara iznosu osigurane tražbine s kamatama i troškovima i porezu na promet.

U smislu odredbi Zakona o obveznim odnosima sudionici moraju polaziti od načela jednake vrijednosti uzajamnih davanja.

Na navedeno ukazuje i sudska praksa Vrhovnog suda Republike Hrvatske u presudi Pž -2182/2024 od 29.svibnja 2024.godine.

O ovoj činjenici moraju voditi računa stečajni sudac i stečajni upravitelj u ovom postupku te odgoditi prodaju do okončanja parničnih postupaka koje je pokrenuo korisnik kredita i kojem postupku će se pridružiti fiducijarni dužnik likvidacijska masa društva IMMINEO d.o.o.

23. Pred Općinskim sudom u Splitu u tijeku su parnični postupci radi utvrđenja ništavosti citiranog ugovora o zajmu s pripadajućim Anexima i svih citiranih Sporazuma i Anexa sporazuma o prijenosu prava vlasništva na nekretninama.

Sadržaj tužbenog zahtjeva je utvrđenje potpune /djelomične ništetnosti citiranog ugovora i sporazuma i uspostava ranijeg zemljišnoknjižnog stanja na svim nekretninama koje su bile predmetom fiducijarnog osiguranja tražbine.

U slučaju usvajanja tužbenog zahtjeva doći će do povrata svih navedenih nekretnina upisanih na ime stečajnog dužnika u imovinu likvidacijske mase društva IMMINEO d.o.o. te potom i u korist korisnika pozajmice Ivana Tešije.

U tom slučaju sve nekretnine stečene temeljem ništetnog pravnog posla – ugovora o pozajmici, koja činjenica povlači za sobom ništetnost i odredbi sporazuma o fiducijarnom prijenosu prava vlasništva, ne pripadaju stečajnoj masi već se uspostavlja ranije zemljišnoknjižno stanje.

DOKAZ: Pregled tužbi podnesenih pred Općinskim sudom u Splitu pod brojem i tužbe pod brojem P-4464/2024 i P-3174/2016

24. S obzirom da su ugovori o pozajmici ništavi zajedno sa sporazumima o prijenosu prava vlasništva na nekretninama i da će ništavost biti utvrđena od početka (ex tunc) i da se radi o nekretninama za koje se traži ponovna uspostava prijašnjeg stanja, i da je vrlo vjerojatno da je korisnik kredita i prije stjecanja prava vlasništva podmirio cjelokupan iznos tražbine, to je treća osoba dokazala vjerojatnost postojanja svoga prava te je u svakom slučaju razborito i svrhovito u ovom stečajnom postupku odgoditi prodaju navedenih nekretnina do konačnog razrješenja svih spornih činjenica.
25. Inzistiranje na prodaji navedenih nekretnina prije pravomoćnog okončanja parničnih postupaka predmetom kojih je utvrđenje ništetnosti tih ugovora odnosno osporavanje zakonitosti načina njihova stjecanja od strane stečajnog dužnika, podnositelju prigovora i likvidacijskoj masi društva IMMINEO d.o.o. će nastati nenadoknadiva šteta jer će stečajni dužnik raspolagati nekretninama za koje su u tijeku parnični postupci, a korisnik kredita kasnije neće moći naplatiti svoje potraživanje koje bi bilo utvrđeno pravomoćnom sudskom presudom.
26. Posebno se napominje da je zadatak stečajnog upravitelja da se tijekom cijelog stečajnog postupka brine o tome da se na zakonit način raspolaze stečajnom masom.

Ako postoji spor glede prava vlasništva na imovini koja se vodi kao imovina stečajnog dužnika potrebno je donijeti odluku da se do okončanja sporova odgodi unovčenje nekretnina.

To je u skladu sa zahtjevom da je stečajni upravitelj dužan pričekati okončanje parničnih postupaka koji se vode u odnosu na nekretnine koje je popisao kao predmete stečajne mase jer bi suprotnim postupanjem korisniku pozajmice kao i likvidacijskoj masi društva IMMINEO d.o.o. bila pričinjena nenadoknadiva šteta odnosno šteta koja se korisniku kredita i društvu IMMINEO d.o.o. nikako kasnije ne bi mogla popraviti.

27. Odredbama Ovršnog zakona, koji se analogno primjenjuje i u stečajnom postupku, je propisano da ako se ovrhovoditelj u propisanom roku ne očituje o prigovoru ili ako se jedna stranka usprotivi prigovoru, sud će

podnositelja prigovora rješenjem uputiti u parnicu da protiv stranaka u roku od 15 dana pokrene parnicu radi proglašenja da ovrha na predmetu ovrhe nije dopuštena.

Odredbom čl.67.st.1. Ovršnog zakona je propisano da će na zahtjev osobe koja je tražila da se ovrha proglasi nedopuštenom sud odgoditi ovrhu u pogledu toga predmeta ako ta osoba učini vjerojatnim postojanje svoga prava te da bi provedbom ovrhe pretrpjela nenadoknadivu ili teško nadoknadivu štetu, uz uvjet da u roku pokrene parnicu na koju je upućena.

Sukladno tome treća osoba izjavljuje prigovor nedopuštenosti prodaje navedenih nekretnina (podnosi i izlučni zahtjev) i traži da naslovni sud odgodi prodaju svih nekretnina koje su stečene fiducijarnim prijenosom prava vlasništva od tvrtke IMMINEO d.o.o., u kojem je korisnik kredita bio Ivan Tešija, sve do okončanja parničnih postupaka koji su u tijeku radi utvrđenja ništavnosti navedenog ugovora i anexa ugovora kao i sporazuma o prijenosu prava vlasništva na nekretninama.

Također se predlaže da naslovni sud uputi podnositelja i na podnošenje tužbe radi nedopuštenosti prodaje navedenih nekretnina uslijed činjenice da je tražbina stečajnog dužnika u cijelosti podmirena prije punopravnog stjecanja prava vlasništva kod javnog bilježnika.

Stečajni sud i stečajni upravitelj, koji preuzima parnice o imovini koja ulazi u stečajnu masu, moraju voditi računa o parnicama koje se tiču imovine i moraju voditi računa o predvidivim obvezama koje bi mogle teretiti stečajnu masu.

Stoga se predlaže da sud odmah donese odluku kojom poništava oglašeno prikupljanje ponuda te da odgađa prodaju navedenih nekretnina do pravomoćnog okončanja parničnih postupaka koji se vode u odnosu na navedene nekretnine i da uputi podnositelja na pokretanje parničnog postupka radi utvrđenja nedopuštenosti prodaje nekretnina.

U Splitu, 12.studenog 2025.godine

- punomoć za zastupanje
- preslika tužbi radi utvrđenja ništavnosti ugovora o pozajmici i sporazuma o prijenosu prava vlasništva
- ugovor o kratkoročnoj pozajmici s pripadajućim anexima
- sporazum o prijenosu prava vlasništva na nekretninama s pripadajućim anexima
- potvrda javnog bilježnika
- povijesni zemljišnoknjižni izvadak
- aktualni zemljišnoknjižni izvadak

na znanje stečajnom upravitelju
Stjepan Lović, Radnička cesta 52, Zagreb