

**ODVJETNIK
DAVOR DRMIĆ**

Split, Domovinskog rata 10/I
E – mail: ddrmic@xnet.hr

Telefon: 021 484 - 323
Fax: 021 484 - 473

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU
21 000 SPLIT**

Tužitelj: **Tomo Roščić** iz Splita, Ruđera Boškovića 7, OIB: 42246156055, zastupan po punomoćniku Davoru Drmiću, odvjetniku u Splitu, po punomoći u privitku

Tuženik: **BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju**, sa sjedištem u Splitu, Put Supavla 39, OIB: 30689118861, zastupano po zz stečajnom upravitelju Anči Bašić, OIB: 38874953663

TUŽBA

Radi utvrđenja prava vlasništva i
ispravka uknjižbe

VPS: 1.000,00 EUR-a

Odmah se napominje kako je ovo formalna tužba kojom se samo usklađuje formalno stanje sa zemljišnoknjižnim, s obzirom na to da je predmet spora nekretnina čiji je isključivi vlasnik tužitelj, a koja je u zemljišnim knjigama pogrešno upisana na ime tuženika. Stoga se od tuženika očekuje priznanje tužbenog zahtjeva.

Kako bi tome doprinio, odnosno omogućio donošenje presude temeljem priznanja, ali i ujedno skratio dugotrajnu parničnu proceduru, tužitelj će u nastavku iznijeti temeljit činjenični slijed događanja te ga potkrijepiti adekvatnim dokazima.

Dakle, u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu, tuženik je upisan kao jedini i isključivi vlasnik posebnog dijela nekretnine označene kao **čest. zem. 9113/1**, upisane u **ZU 16090, K.O. Split**, i to baš posebnog dijela označenog kao: 30. Suvlasnički dio: 32/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,45 m², označen br. 1.06, u podrumu I, za cijelo.

Dokaz: Uvid u aktivni zk izvadak

Iz povijesnog izvatka razvidno je kako je ranije, do provedbe rješenja Z-16668/2025 od 02.09.2025.g., tuženik bio upisan kao potonji vlasnik, dok je kao prethodni vlasnik bilo upisano društvo HYPO LEASING KROATIEN d.o.o., Poljička cesta 39 Split, a sve temeljem fiducije radi osiguranja tražbine u iznosu 11.226.402,00 kuna uvećano za kamate u ukupnom iznosu od 3.602.646,70 kuna, sve u protuvrijednosti EUR i nuzgredica.

Dokaz: Uvid u povijesni zk izvadak; Uvid u ispis stanja predmeta

Do brisanja fiducije nikada nije trebalo doći, odnosno tuženik je ishodio brisovno očitovanje od osobe koja nije bila legitimirana za izdavanje takvog očitovanja budući da je svoje potraživanje ranije prenijela na treće osobe (prednike tužitelja), a koja činjenica nije bila provedena u zemljišnim knjigama. Također se ističe kako tuženik nikada nije ni podmirio tražbinu koja je bila osigurana fiducijom pa stoga nije bilo ni osnove za izdavanje brisovnog očitovanja.

Naime, nakon usmenih pregovora, prednik tužitelja, društvo URBAN ROOM d.o.o. je putem punomoćnika odvjetnika Marina Budimira, dana 21.11.2018.g. društvu EOS Matrix d.o.o. uputio Zahtjev za otkup potraživanja koje društvo Adriatic Assets d.o.o. ima prema tuženiku, odnosno isključivo odgovarajući dio tog potraživanja koji je osiguran založnim pravom upisanim na posebnim dijelovima nekretnine upisane u ZU 16090, K.O. Split, a između ostalog i na utuženom posebnom dijelu nekretnine. Prednik tužitelja je u tom trenutku već bio u posjedu svih posebnih dijelova koji su bili opterećeni založnim pravom, a sve temeljem ugovora o zakupu, i u iste je uložio znatna vlastita novčana sredstva budući da su prostori uzeti u zakup u roh bau stanju, a nakon toga su od strane prednika tužitelja dovršeni i adaptirani tako da čine jedinstvenu cjelinu i koriste se kao sobe za najam.

Dokaz: Uvid u Zahtjev za otkup potraživanja od 21.11.2018.g.; Saslušanje stranaka; Saslušanje svjedoka

Napominje se kako su ranije vjerovnici Heta Asset Resolution Hrvatska d.o.o. i H-Abduco d.o.o. ustupili svoju tražbinu u korist vjerovnika Adria Assets d.o.o., ugovorom o cesiji koji očit u u odnosu na predmetnu nekretninu također nije bio proveden u zemljišnim knjigama. Upravo od novog vjerovnika potraživanje je dalje djelomično otkupio prednik tužitelja.

Naknada za otkup potraživanja je ponuđena u ukupnom iznosu za sve posebne dijelove u tom zk ulošku, a koji su bili opterećeni založnim pravom u korist društva Adriatic Assets d.o.o. Društvo Adriatic assets d.o.o. je prihvatilo ponudu za otkup potraživanja, slijedom čega je dana 29.05.2019.g. zaključen Ugovor o djelomičnoj cesiji. Međutim, prilikom sastava navedenog ugovora i njegovih priloga, omaškom u istom nije naveden i utuženi posebni dio predmetne nekretnine E-30, iako je isti nesumnjivo činio sastavni dio pregovora, ponude i prihvata te isti u naravi čini cjelinu sa ostalim prostorima. Dakle, posve je neživotno i nelogično da bi predmetni prostor bio namjerno izostavljen iz ovog pravnog posla.

U poslovnim knjigama ustupitelja predmetna tražbina je zatvorena upravo uplatom koju je prednik tužitelja platio za otkup potraživanja, ali ista u odnosu na tuženika zapravo nikada nije podmirena već je samo ustupljena novom vjerovniku, a kojom prilikom mu je ustupljeno i sredstvo njenog osiguranja, odnosno fiducijarno pravo vlasništva. Dakle, predmetna tražbina nije isplaćena u cilju zatvaranja dugovanja tuženika već u cilju otkupa potraživanja i prijenosa fiducijarnog prava vlasništva. Kasnije je ista fiducija prenesena na tužitelja, koji je naposljetku bio izvanknjižni fiducijarni vlasnik.

Stoga je izdano brisovno očitovanje nevaljano i izdano je greškom, budući da u tom trenutku pravna osoba koja ga je izdala (knjižni ali ne i stvrani fiducijarni vlasnik) nije bila legitimirana za taj pravni čin s obzirom da su oni svoje potraživanje prenijeli na prednika tužitelja koji ga je pak prenio na tužitelja. Dakle, predmetno brisovno očitovanje je bespredmetno i isto je provedno u zemljišnim knjigama samo iz razloga što ranije sklopljeni ugovori o cesiji nisu bili provedeni u odnosu na predmetnu nekretninu.

Međutim, tuženik je trebao znati da navedeno potraživanje nikada nije podmirio te je postupao u lošoj vjeri kada je zatražio brisanje fiducije.

Sva meritorna dokumentacija nalazi se u spisima koji su vođeni pred Općinskim sudom u Splitu – zemljišnoknjižni odjel Split, pod poslovnim brojevima: Z- 6935/05, Z-13317/05, Z-3140/17, Z-14463/07, Z-19910/17, Z- 28064/20, Z-41335/20, Z-16668/2025.

Dokaz: Pribaviti i izvršiti uvid u navedene spise

Budući da je tužitelj izvaknjižni fiducijarni vlasnik te da tuženik nikada nije podmirio osiguranu tražbinu, to je tužitelj postao punopravni vlasnik predmetne nekretnine te ima pravnog interesa da Naslovni sud nakon provedenog dokaznog postupka donese sljedeću

presudu

I Utvrđuje se da je tužitelj isključivi vlasnik posebnog dijela nekretnine označene kao čest. zem. 9113/1, upisane u ZU 16090, K.O. Split, i to baš posebnog dijela označenog kao: 30. Suvlasnički dio: 32/4022 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-30) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja poslovni prostor površine 21,45 m², označen br. 1.06, u podrumu I, za cijelo, pa se ovlašćuje tužitelj da temeljem ove presude u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Splitu zatraži i postigne upis prava vlasništva navedene nekretnine na svoje ime, uz istovremeno brisanje tog prava sa imena tuženika, za cijelo.

II Nalaže se tuženiku da u roku 15 dana i pod prijetnjom ovrhe isplati tužitelju troškove ovog parničnog postupka zajedno sa zakonskom zateznom kamatom tekućom od dana donošenja prvostupanjske presude pa sve do isplate, po stopi koja se određuje za svako polugodište uvećanjem referentne stope za tri postotna poena, pri čemu se za prvo polugodište primjenjuje referentna stopa (kamatna stopa koju je Europska središnja banka primijenila na svoje posljednje glavne operacije refinanciranja ili granična kamatna stopa proizašla iz natječajnih postupaka za varijabilnu stopu za posljednje glavne operacije refinanciranja Europske središnje banke) koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine.

Tužitelj po punomoćniku

Davor Digitally signed
by Davor Drmić
Date:
Drmić 2025.09.17
14:10:08 +02'00'

Popis troška:

Sastav tužbe 75 bodova= 150,00 eura

PDV 25%= 37,50 eura

Sudska pristojba tužbe 39,82 eura



REPUBLIKA HRVATSKA

Trgovački sud u Splitu

Obavijest o primitku elektroničkog podneska

kojom se potvrđuje da je **Davor Drmić**, OIB **21248389337**, dana **17.09.2025.** u **14:16** sati u svojstvu **Odvjetnik** sustavu za komunikaciju sa sudovima elektronskim putem predao pošiljku čiji sadržaj je naveden u nastavku.

Osnovni podaci pošiljke

Sud primatelj	Trgovački sud u Splitu
Vrsta postupka	Parnični postupak
Vrijednost predmeta spora	1.000,00 EUR
Uloga odvjetnika	Punomoćnik tužitelja
Primjedba	-

ID pošiljke: 13434899

Stranke

Rbr.	Uloga	Ime i prezime / Naziv	Adresa	OIB
1.	Tužitelj	Tomo Roščić	R. BOŠKOVIĆA 7, 21000 Split	42246156055

Protustranke

Rbr.	Uloga	Ime i prezime / Naziv	Adresa	OIB
1.	Tuženik	BOŽEN-CO d.o.o. u stečaju	PUT SUPAVLA 39, 21000 Split	30689118861

Podnesak

Vrsta	Tužba
Podnositelj	Tomo Roščić
Broj stranica	3
Naziv datoteke sa sadržajem	Tomo Roščić - Božen- tužba utvrđenje vlasništva E-30.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	351,7 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	54399ffbacc597f09e90d74143d31ab0dd279cf326e503682f4ea0d36e421d09

Prilog s rednim brojem 1

Opis	1135-125-3-Urban room_Adriatic Assets
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	1135-125-3-Urban room_Adriatic Assets.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	298,8 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	f2505284f12a2f8d4241cc7568f379b8110e74d4d42bbf8f8351dd66f23bae1b

Prilog s rednim brojem 2

Opis	ZK-16090-KO-SPLIT - povijesni
Broj stranica	2
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	ZK-16090-KO-SPLIT.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	111,9 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	f8a28257211573bb53dcf62bac07203913e85143b5b657a9f0d63ad23ec38e1d

Prilog s rednim brojem 3

Opis	ZK-16090-KO-SPLIT (1)
Broj stranica	2
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	ZK-16090-KO-SPLIT (1).pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	109,4 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	bf76a3045cefca875b925986773185ff5e57d2967dd6515b60aa12d49b067070

Prilog s rednim brojem 4

Opis	Punomoć
Broj stranica	1
Primjedba	-
Naziv datoteke sa sadržajem	3165_001.pdf
Veličina datoteke sa sadržajem	54,5 kB
Jedinstveni identifikator datoteke sa sadržajem (SHA-256)	8788440f12b9082e7f8bc023aed962f7f3eb79f6726695a8431959876d3e4157

Pristojba

Pristojbena osnovica	1.000,00 EUR
Vrsta	Tužba
Obveznik plaćanja	Tomo Roščić
Opis plaćanja	-
IBAN primatelja	HR1210010051863000160
Poziv na broj primatelja	HR635045-3566-1077338929
Detalji izračuna	Tar. br. 1. st. 1.
Nominalni iznos	39,82 EUR
Postotak oslobođenja po osnovi korištenja ovog sustava	50,00 %
Postotak oslobođenja po nekoj drugoj osnovi	0,00 %
Osnova oslobođenja od plaćanja sudske pristojbe	-
Iznos za platiti	19,91 EUR
Datum plaćanja	-
Plaćeno	0,00 EUR
Ostatak	19,91 EUR
Razlog neplaćanja	Obveznik će sam platiti pristojbu
Napomena	-