



TRGOVAČKI SUD U SPLITU
Stečajni sudac Ana Golub Gruić
Stečajni predmet broj: 11. St-1196/2016

Split, 20. ožujka 2025. godine

Predmet: Očitovanje stečajnog upravitelja na podnesak stečajnih vjerovnika

Nastavno na podnesak stečajnih vjerovnika:

1. CENTRAL SQUARE d.o.o. za turizam, Split, Kraj sv. Marije 1, OIB: 59764491595,
2. ACCOLA d.o.o., Seget Donji, OIB: 90431698927,
3. KRKA&KRKA Odvjetničko društvo d.o.o., Split, Starčevićeva 13, OIB: 35059945589,
4. KONSTRUKTOR d.o.o., Zagreb, Ulica Božidara Magovca 143, OIB: 63394223640,
5. PRESS KON d.o.o., Zagreb, Ulica Ede Murtića 11, OIB: 39387099850,

svi zastupani po punomoćniku Tomislavu Krka, odvjetniku u Odvjetničkom društvu KRKA&KRKA d.o.o., Split, Starčevićeva 13,

od dana 24.02.2025. godine, objavljen na mrežnoj stranici <https://e-oglasna.pravosudje.hr/> dana 24. veljače 2025. godine, a radi zakazivanja skupštine vjerovnika u postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju sa sljedećim Dnevnim redom:

- a) Izvješće stečajnog upravitelja o tijeku dosadašnjeg postupka nad dužnikom KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju
- b) Prijedlog radi mirnog rješenja sporova koji se vode između KONSTRUKTOR-INŽENJERINGA d.d. i trećih pravnih osoba
- c) Plaćanje troškova „KONSTRUKTOR-INŽENJERINGA d.d. u stečaju“ u parničnim postupcima,

očitujem se sve kako slijedi:

I. Ima ukupno 9 sporova koji se vode između ovog stečajnog dužnika i trećih pravnih osoba, a na koje se referira odvjetnik Tomislav Krka, i to:

- 5 parnica pobijanja pred prvostupanjskim sudom koje se vode pod brojevima: P-75/2025 (stari broj: P-221/2019), P-587/2024 (stari broj: P-222/2019), P-223/2019, P-670/2023 (stari broj P-231/2019) i P-225/2019
- 1 parnica koja se vodi s odvjetnicom Jerončić u predmetu Trgovačkog suda u Splitu broj: PI-2/2023
- 3 parnice koje je pred Trgovačkim sudom u Splitu podnijela odvjetnica Ivana Čulav Aličić radi utvrđenja prava vlasništva, a koje se vode pod brojevima: P-610/2024, 606/2024 i P-611/2024

U odnosu na parnice pobijanja ističem kako slijedi:

1. Postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu, predmet broj: **P-75/2025** (stari broj: P-221/2019), radi pobijanja Ugovora o kupoprodaji prava kojim su tuženiku KONSTRUKTOR PLAN prodani poslovni prostori (rekonstruirani dio u suterenu) u sklopu zgrade stambeno – poslovne namjene izgrađene na čest. zem. 13970/2, k.o. Split, anagrafske oznake Kroz Smrdečac 35/37 ukupne površine 112,46 m², i to za cijenu od 30.000,00 EUR-a.

Napominjem kako navedeni prostor nije uknjižen na ovog stečajnog dužnika već se radi o izvanknjižnom vlasništvu poslovnog prostora, a koja je nekretnina bila unesena u temeljni kapital ovog stečajnog dužnika prilikom osnivanja.

Zbog navedenog su vjerovnici ovog stečajnog dužnika nesporno oštećeni navedenim pobožnim ugovorom jer je istim umanjena imovina iz temeljnog kapitala.

Visoki trgovački sud Republike Hrvatske ukinuo je presudu Trgovačkog suda u Splitu broj P-221/2019-37 od 06.07.2021. i predmet vratio sudu prvog stupnja na ponovno odlučivanje iz razloga što je prvostupanjski sud koristio kao dokaz presliku Zapisnika Ministarstva financija koja prileži listovima 128. – 130. iz koje proizlazi da bi procijenjena vrijednost predmetnih nekretnina bila 225.002,35 kn (točka 42. obrazloženja), iako je tužitelj osporio vjerodostojnost predmetne preslike, a u tijeku postupka nije izvršen uvid u izvornik navedenog dokumenta niti u Rješenje kojim je određena vrijednost predmetne nekretnine.

Nadalje, prethodne dvije procjene vrijednosti predmetne nekretnine (privatna procjena Zdravka Bešlića i vještaka Mije Tadinca za Ministarstvo financija, Poreznu upravu Split) su bile drugačije od nalaza i mišljenja stalnog sudskog vještaka Josipa Šituma kojeg je sud odredio da utvrdi vrijednost nekretnine, a koji je istaknuo kako je vrijednost bila 75.914,00 eura odnosno 573.900,00 kuna, no sud je u osnovi prihvatio kao tržišnu vrijednost iznos koji je bio naveden u prethodne dvije procjene, a ne vrijednost koju je odredio stalni sudski vještak. Stoga, odluka ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, pa u ponovljenom postupku prvostupanjski sud treba provesti postupak u pogledu utvrđivanja vrijednosti predmetne nekretnine.

Ističem kako u parnici za poslovni prostor u ulici Kroz Smrdečac do sada nismo imali daljnjeg troška jer je predmet bio u žalbi do zaprimanja ukidne odluke.

Na ročištu od 04.03.2025. godine, Sud je riješio da se od Porezne uprave zatraži izvornik zapisnika o procjeni tržišne vrijednosti predmetne nekretnine s rješenjem o utvrđenju tržišne vrijednosti nekretnine od 3. travnja 2017. godine.

Posebno naglašavam kako je punomoćnik tuženika na navedenom ročištu izjavio, citiram: *“U odnosu na navode i ukidnu odluku da sud obrazloži zašto je uzeo u obzir privatno vještačenje procjenitelja Zdravka Bešlića, ističe se da je to vještvo napravljeno prije sklapanja ugovora o kupoprodaji te da su upravo temeljem tog vještva ugovorne strane i sklopile pobijani pravni posao. Drugim riječima da je procjena bila drugačija upitno je bili uopće došlo do sklapanja pravnog posla stoga ga sud mora uzeti u obzir prilikom donošenja odluke.”*

Dakle, uzimajući u obzir gornje navode punomoćnika tuženika može se nesporno zaključiti kako isti *de facto* neizravno priznaje da je privatna procjena Zdravka Bešlića isključivo poslužila kako bi se pravni posao kupoprodaje sklopio bitno ispod tržišne vrijednosti predmetne nekretnine, te je stoga razvidno kako je time došlo do oštećenja vjerovnika, a što svakako treba istaknuti na slijedećem ročištu ili, pak, u podnesku sudu.

Dodatno napominjem kako je dana 26. lipnja 2015. godine od strane RH, Agencije za ozakonjenje nezakonito izgrađenih zgrada doneseno Rješenje o izvedenom stanju kojim se ozakonjuju završeni rekonstruirani dijelovi zgrade izgrađene na k.č. 13970/2 K.O. Split (anagrafske oznake Kroz Smrdečac 35 i 37), i to sjeverozapadni i sjeveroistočni poslovni prostor, a koji je prostor predmet ovog postupka.

Navedeno rješenje je postalo izvršno i pravomoćno dana 10.08.2015. godine, dakle, prije sklapanja pobožnog Ugovora o kupoprodaji prava od 26. rujna 2016. godine, a u istom je uostalom navedeno kako je predmetna nekretnina ozakonjena.

Gore opisanu informaciju je imao vještak Zdravko Bešlić te je Rješenje o izvedenom stanju navedeno kao prilog uz njegovo vještvo, a isto je navedeno i u vještvu vještaka Josipa Šituma iz veljače 2021. godine, koja vještva prileže ovom spisu.

Ukoliko uspijemo u predmetnom sporu, tada, a sukladno odredbi članka 213. Stečajnog zakona, protivnik pobijanja ima pravo prijaviti svoju tražbinu stečajnom upravitelju te, ako mu se ista utvrdi, tražiti da mu se njegova protučinidba vrati iz stečajne mase ako je masa obogaćena vrijednošću činidbe; inače može svoje pravo na povrat protučinidbe ostvarivati kao stečajni vjerovnik.

2. Postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu, predmet broj: **P-587/2024** (stari broj: P-222/2019) protiv tuženika KONSTRUKTOR PLAN, a radi pobijanja pravnih radnji, vezanih za nekretnine na području SIROBUJE, i to SIROBUJA 1 i SIROBUJA 2.

Navedene nekretnine nisu uknjižene na KONSTRUKTOR-INŽENJERING d.d. u stečaju, a u međuvremenu su iste uknjižene na Grad Split (prethodno je bilo upisano društveno vlasništvo, s pravom korištenja Općine Split)

Prema neslužbenim informacijama kojima raspolažemo, na istima je predviđena izgradnja groblja prema GUP-u.

Uvidom u Rekapitulaciju osnivačke glavnice društva Konstruktor inženjering d.d. Split, razvidno je da su predmetni građevinski objekti procijenjeni u vrijednost temeljnog kapitala društva.

Dakle, vjerovnici ovog stečajnog dužnika su pobožnim Ugovorom o kupoprodaji prava od 23. rujna 2016. godine izgubili svoje izvanknjižno vlasništvo i prekinuli trajanje neposrednog vlasničkog, odnosno kvalificiranog posjeda, kao što su uostalom izgubili i imovinsku korist koju su mogli imati da su u stečaju dali predmetni pogon ili, pak, dijelove istog u zakup.

Nadalje, a budući su prava koja su predmet pobožnog ugovora za nekretnine na području SIROBUJE bila unesena u temeljni kapital, to su vjerovnici nesporno oštećeni pobožnim ugovorom jer je istim umanjena imovina iz temeljnog kapitala, a ista su se, uostalom, možda mogla na otvorenom tržištu povoljnije prodati nekoj drugoj osobi, odnosno društvu.

Napominjem kako je Konstruktor inženjering, stekao pravo vlasništva na nekretninama označenim kao SIROBUJA 1 kupovinom u stečajnom postupku od tvrtke „Izgradnja“ te su mu iste dosuđene rješenjem Trgovačkog suda u Splitu o dosudi.

Upravo zbog navedenog, odvjetnica Vladušić je mišljenja kako bi se mogao podnijeti prijedlog za pojedinačni ispravi postupak radi uknjižbe čestice koja se odnosi na SIROBUJU 1, a temeljem Ugovora o kupoprodaji sa društvom Izgradnja - Split d.d. u stečaju i rješenja Trgovačkog suda u Splitu o dosudi predmetne nekretnine od 20. siječnja 2003. godine pod brojem St-216/2000.

Stoga je imenovana, dana 06. ožujka 2025. godine uputila podnesak sudu koji vodi ovaj stečajni postupak sa pripadajućom dokumentacijom i koji je objavljen na mrežnoj stranici <https://e-oglasna.pravosudje.hr/>, a u kojem je u bitnom navela kako smatra da ima osnove, odnosno da ovaj stečajni dužnik posjeduje ispravu kojom čini vjerojatnim postojanje svog prava vlasništva na predmetnoj nekretnini, pa da ima uvjeta za pokretanje pojedinačnog ispravnog postupka radi upisa uknjižbe prava vlasništva na ime Konstruktor Inženjering d.d. u stečaju. Zbog navedenog je predložila održati sastanak zajedno sa stečajnim upraviteljem, o poduzimanju daljnjih koraka u vezi eventualne uknjižbe prava vlasništva.

Posebno napominjem kako se iz izvješća stečajnog upravitelja Konstruktor Plana može zaključiti da različita društva polažu prava na navedeno zemljište budući je u međuvremenu vršen prijenos prava gore opisanog izvanknjižnog vlasništva.

Inače, u ovom postupku sud je odlučio provesti vještačenje po vještaku građevinske struke, a radi utvrđenja je li cijena prilikom prodaje realno utvrđena.

U međuvremenu je, dana 11. veljače 2025. godine, Sudu u spis dostavljeno vještvo TRŽIŠNE VRIJEDNOSTI (PRAVA) za SIROBUJU 1 i SIROBUJU 2 od strane sudskog vještaka Ivana Mijanovića.

Prema procjeni imenovanog vještaka za objekt SIROBUJA 1 tržišna vrijednost nekretnine (prava), koja procjena ne sadrži vrijednost zemljišta pošto je isto uknjiženo na grad Split, iznosi **321.700,50 EUR-a**, dok za SIROBUJU 2, (a koja procjena također ne sadrži vrijednost zemljišta budući je isto uknjiženo na više vlasnika), tržišna vrijednost (prava) iznosi **1.603.437,58 EUR-a**, sve uz napomenu kako je prema Ugovoru o kupoprodaji prava od 23.09.2016. godine, a koji se pobija, ugovorena kupoprodajna cijena za SIROBUJU 1 bila **45.000,00 EUR-a** a kupoprodajna cijena za SIROBUJU 2 **95.000,00 EUR-a**.

Dana 05.03.2025. godine održano je ročište u navedenom predmetu, koje je odgođeno za dan 26. ožujka 2025. godine, a na koje ročište će se pozvati i stalni sudski vještak Ivan Mijanović radi usmenog iznošenja svog nalaza i mišljenja, budući je istom prigovorio tuženik ističući u bitnom da je vještak primijenio pogrešnu metodu procjene i stoga nerealno procijenio vrijednost nekretnina.

Napominjem da, u slučaju da uspijemo u ovom sporu, protivnik pobijanja ima pravo prijaviti svoju tražbinu stečajnom upravitelju te, ako mu se ista utvrdi, tražiti da mu se njegova protučinidba (u iznosu od 140.000,00 EUR-a) vrati iz stečajne mase ako je masa obogaćena vrijednošću činidbe; inače može svoje pravo na povrat protučinidbe ostvarivati kao stečajni vjerovnik, sve sukladno članku 213. Stečajnog zakona.

3. Postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu, predmet broj: **P-223/2019** radi pobijanja pravnih radnji odnosno ugovora i aneksa ugovora vezanih za prodaju pokretnina odnosno razne građevinske opreme i strojeva, oplate te kontejnera.

Tijekom postupka provedeno je saslušanje bivšeg stečajnog upravitelja Frane Krište te je izvršeno vještačenje u svrhu procjene tržišne vrijednosti pokretnina na dan sklapanja kupoprodajnih ugovora iz kojega je razvidno kako se radi o nesrazmjeru vrijednosti pokretnina prema kupoprodajnim ugovorima odnosno da su isti prenisko procijenjeni u trenutku kupoprodaje.

Rješenjem suda od 17. siječnja 2022. godine određen je prekid ovog postupka, te usprkos našem podnesku od dana 08. kolovoza 2022. godine kojim smo predložili nastavak postupka, sud još nije donio odluku u tom pravcu.

Međutim, prema informacijama kojima raspolažemo, pokretnine koje su predmet ovog postupka nisu više u posjedu društva KONSTRUKTOR PLAN d.o.o.

Stoga napominjem kako sam mišljenja da bi se tužba u ovoj parnici eventualno mogla povući iz razloga što društvo KONSTRUKTOR PLAN d.o.o. predmetne pokretnine više nema u posjedu (vlasništvu), a uvidom u stečajni spis koji se odnosi na ovog stečajnog dužnika proizlazi kako nema ni sredstava iz kojih bi se mogli naplatiti u slučaju uspjeha u ovom sporu.

4. Postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu, predmet broj: **P-670/2023** (stari broj P-231/2019 radi pobijanja pravnih radnji vezano za prodaju dijela Upravne zgrade u Svačićevoj 4, Split odnosno etaže (E-5).

Na ročištu od 17. srpnja 2024. godine odbijen je naš prijedlog radi provođenja dodatnog vještačenja po vještaku građevinske struke, a odlučeno je provesti dokaz knjigovodstveno-financijskim vještačenjem.

U međuvremenu smo obavijestili sud da smo izvršili uplatu na ime troškova predjuma vještačenja koje je trebao platiti tuženik, Konstruktor Plan d.d. u stečaju, sukladno odluci sa sjednice Odbora vjerovnika od 19. studenoga 2024. godine, budući nam je u interesu provesti ovo vještačenje, a posebno u odnosu na okolnosti oštećenja ili dovođenja vjerovnika u neravnopravan položaj, te ravnopravno namiriti sve vjerovnike prilikom eventualnog plaćanja. Navedeno je odvjetnica Vladušić prethodno prezentirala u podnesku od 23. siječnja 2024. godine koji je dostavljen sudu.

Dana 26. studenog 2024. godine Sud je odlučio provesti dokaz vještačenja po vještaku knjigovodstveno-financijske struke, Anti Beusu.

5. Postupak pred Trgovačkim sudom u Splitu, predmet broj: **P-225/2019** protiv tuženika Exportdrvo d.d. i Konstruktor Plan d.o.o, a radi pobijanja pravnih radnji vezanih uz prodaju poslovnih prostora u Upravnoj zgradi, Svačićeva 4, Split, etaže označene kao (E-1, E-7 i E-8).

U ovom predmetu je punomoćnik Exportdrvo d.d. u više navrata isticao prigovor nedostatka aktivne legitimacije na strani tužitelja, odnosno KONSTRUKTOR INŽENJERINGA d.d. u stečaju Split, te je navodio kako se **pravo vlasništva ne dokazuje utvrđenjem stranaka nego izvatkom iz zemljišne knjige**

Stoga smo 18. travnja 2023. godine obavijestili Sud kako nam je Županijsko državno odvjetništvo u Splitu izdalo tabularnu izjavu broj: M-DO-153/2021 temeljem koje smo podnijeli Prijedlog za upis uknjižbe prava vlasništva te da je u međuvremenu riješeno kako nam se dopušta uknjižba prava vlasništva na etažama označenim E-1, E-5 i E-8 (za ½ dijela), a što je uostalom razvidno i iz dostavljenog izvotka iz zemljišne knjige, čime je uostalom otklonjen navedeni prigovor nedostatka aktivne legitimacije od strane tuženika.

Ujedno napominjemo kako smo, a temeljem odluke Odbora vjerovnika sa sjednice od 08. listopada 2024. godine, dana 11. prosinca 2024. godine podnijeli tužbu protiv HEP-a pred Trgovačkim sudom u Splitu radi uknjižbe prava vlasništva suvlasničkih dijelova Upravne zgrade u Splitu, Svačićeva 4, i to za ½ etaže E-8 i za etažu E-7, a koji se postupak vodi pod brojem P-609/2024. Uvidom u naznačeni predmet razvidno je kako iz tuženikova odgovora na tužbu proizlazi da **isti ne osporava vlasništvo** tužitelja, odnosno ovog stečajnog dužnika, te stoga **očekujemo uspjeh u ovom sporu**. Ujedno ukazujemo kako je, upravo zbog navedenog, sud dana 03. ožujka 2025. godine pozvao tuženika da se u roku od osam dana izričito izjasni priznaje li predmetni tužbeni zahtjev te će, ukoliko se isti prizna, sud bez daljnjeg raspravljanja donijeti presudu kojom prihvaća tužbeni zahtjev (presuda na temelju priznanja).

Nadalje, ističem kako u gore naznačenom predmetu pobijanja još nije provedeno građevinsko niti knjigovodstveno vještačenje na okolnosti da li su u ugovoru o kupoprodaji cijene realno utvrđene, te je li kupoprodajna cijena plaćena.

Predmetni postupak je u prekidu u odnosu na drugotuženika KONSTRUKTOR PLAN d.o.o. u stečaju.

Na kraju, a u odnosu na navode iz podneska od dana 24.02.2025. godine u svezi ugovorenog prava nazadkupnje, evidentno je kako nije bilo realno za očekivati, niti oportuno, da se raspoloživa sredstava iz stečajne mase upotrijebe za nazadkupnju umjesto za djelomičnu isplatu tražbina vjerovnika I. višeg isplatnog reda (radnika) od kojih su mnogi svoje pošteno zarađene i dugovane plaće zaradili radeći upravo na pogonu SIROBUJA.

Uostalom, bivši stečajni upravitelj Frano Krišto je na vlastiti rizik htio koristiti navedeno pravo u slučaju nazadkupnje mobilnog drobilnog postrojenja, a o čemu je upoznao članove Odbora vjerovnika na sjednici dana 10. travnja 2018. godine, pa je na istoj donesena odluka da se odobrava poduzeta radnja stečajnog upravitelja kojom je stavljena ponuda za vraćanjem eventualne plaćene cijene postrojenja za drobljenje kamena. Međutim, društvo KONSTRUKTOR PLAN d.o.o. isto nije htjelo

prihvatiti, a što je uostalom razvidno i iz njegovog podneska od 18.04.2018. godine, koje je objavljeno na mrežnoj stranici <https://e-oglasna.pravosudje.hr/>.

Nastavno na sve prethodno iznijeto, naglašavam kako je uvidom u stanje svih gore navedenih spisa nesporno razvidno da je u ovom stadiju postupaka pobijanja uistinu **preuranjeno** donijeti odluku o povlačenju tužbi u predmetnim postupcima.

Naime, a kako je prethodno navedeno, u većini postupaka još nisu izvedeni svi predloženi dokazi, uz napomenu kako je u odnosu na parnice pobijanja koje se odnose na Upravnu zgradu u Splitu, Svačićeva 4, nedvojbeno da je na cijeloj Upravnoj zgradi (izuzev dijela gdje je upisan HEP, i gdje očekujemo pozitivno rješenje u svezi upisa našeg vlasništva) uknjiženo isključivo pravo vlasništva na ime Konstruktor Inženjeringa d.d. u stečaju.

Također opetovano napominjem kako je na nastavku 29. sjednice Odbora vjerovnika od 19. studenoga 2024. godine usvojeno izvješće odvjetnice Julije Vladušić u svezi svih predmeta pobijanja, koje je objavljeno na mrežnoj stranici <https://e-oglasna.pravosudje.hr/> dana 21.11.2024. godine, a u kojem je odvjetnica Vladušić iznijela svoje mišljenje *da o ishodu svih parnica treba odlučivati isključivo sud unutar postojećih postupaka, odnosno da ista smatra kako nema mjesta povlačenju tužbi.*

Na kraju, napominjem kako smo odvjetnici Vladušić do dana pisanja ovog podneska za uknjižbu nekretnina i zastupanje u predmetima pobijanja platili iznos od 2.756,00 EUR-a, a koji je iznos 50% od iznosa koji bi joj pripao temeljem važeće Odvjetničke tarife sukladno Ugovoru o pružanju odvjetničkih usluga iz rujna 2022. godine.

U slučaju uspjeha u sporu preostali iznos od 50% ista bi trebala naplatiti izravno od protivne strane, a ukoliko se ne uspije naplatiti od protivne strane u obvezi smo platiti preostalih 50% iznosa dosuđenih troškova.

Ukoliko, pak, ne uspijemo u sporu, odvjetnici Vladušić nismo u obvezi isplatiti preostali iznos od 50% iznosa odvjetničkih troškova, a sve sukladno odredbi članka 5. navedenog Ugovora.

II. Nadalje, u odnosu na troškove parnice koja se vodi s odvjetnicom Jerončić (predmet PI-2/2023 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu), napominjem da nas u istoj ne zastupa odvjetnik već zaposlena pravnica pa u ovom postupku nema odvjetničkih troškova ovog stečajnog dužnika.

Vrijednost predmeta spora iznosi 55.743,58 EUR-a (420.000,00 kuna) uvećan za zakonske zatezne kamate tekuće od 29.07.2022. godine pa do isplate, a troškovi postupka trenutno iznose 1.546,23 EUR-a (11.650,04 kuna) sa zakonskim zateznim kamatama.

Tužiteljica je uz tužbu dostavila i račun br. 43-01-1 sa specifikacijom poduzetih pravnih radnji za 7 parničnih postupaka pobijanja. Uvidom u račun sa specifikacijom uočeno je:

a) u popisu troška za spis P-231/19, za ročište održano dana 07. 07. 2021. godine, tužiteljica je popisala 375 bodova, a trebalo bi joj prema odredbama Odvjetničke tarife priznati samo 50 bodova jer je ročište odgođeno prije raspravljanja, dok je

b) u popisu troška za spis P-225/2019, za ročište održano dana 09. 04. 2021. godine tužiteljica je popisala pola tarife (1600 bodova); međutim kako je ročište odgođeno prije raspravljanja trebalo bi joj pripasti 50 bodova sukladno odredbama Odvjetničke tarife, a koja zapažanja ćemo iznijeti u podnesku odnosno na sljedećem ročištu u gore naznačenom predmetu.

U odnosu na predmet pobijanja P-226/2019 (tuženik Projektni biro, za Bačvice plažu) ističemo kako je tužiteljica izgubila taj postupak, uz napomenu kako je istoj otkazana punomoć dana 12. srpnja 2022. godine, a odluka VTS-a kojom je pravomoćno okončan postupak donesena je 20. srpnja 2022. godine te je upitno kako bi sud tumačio navedeno (odnosno bi li tumačio da je taj spor izgubljen tek nakon otkazivanja punomoći).

Dodatno se ukazuje kako je vrijednost predmeta spora u nekim postupcima bila uistinu previsoko postavljena, primjerice u postupku P-223/2019 koji se odnosi na pobijanje ugovora o kupoprodaji pokretnina, a u kojem je vrijednost spora 1.000.000,00 kuna, međutim ne znamo je li navedenu vrijednost odredila sama tužiteljica (jer od vrijednosti predmeta spora ovisi trošak svake pojedine radnje u predmetu) ili je ta vrijednost pak bila određena u dogovoru sa bivšim stečajnim upraviteljem Franom Krištom.

Uostalom, u odnosu na predmet spora, posebno napominjem kako je nesporna činjenica da je upravo tužiteljica sastavila Ugovor o odvjetničkoj nagradi i naknadi troškova zastupanja u razmjeru s uspjehom u parničnom postupku.

Sukladno odredbama Zakona o obveznim odnosima, u slučaju kad je ugovor pripremila i predložila jedna ugovorna strana odnosno, u ovom konkretnom slučaju, kada je ugovor sastavila sama tužiteljica, nejasne odredbe se tumače u korist druge strane.

Pri tome se posebno napominje kako u odredbama koje reguliraju predmetni Ugovor o odvjetničkoj nagradi i naknadi troškova zastupanja u razmjeru s uspjehom u parničnom postupku, nema posebnih odredbi o prestanku ugovora i posljedicama njegovog prestanka

Mišljenja sam kako se predmetni ugovor treba tumačiti kao ugovor o nalogu koji podrazumijeva pravni posao s trećima, a obavlja ga nalogoprimac u svoje ime, a za račun nalogodavca, a koje je mišljenje dao i VTS RH, primjerice u predmetu PŽ-1106/22 od 29.04.2024. godine.

Stoga bi se u konkretnom slučaju opće odredbe ZOO-a o raskidu ugovora trebale primijeniti i na predmetni ugovor kao ugovor o nalogu, budući u odredbama koje reguliraju Ugovor o odvjetničkoj nagradi i naknadi troškova zastupanja u razmjeru s uspjehom u parničnom postupku nema posebnih odredbi o prestanku takvog ugovora i posljedicama njegovog prestanka.

U slučaju kada je Ugovor raskinut bez krivnje nalogodavca, odnosno kada su postojali osnovani razlozi za otkaz ugovora od strane ovog stečajnog dužnika, nalogoprimac odnosno tužiteljica ne bi imala pravo na nagradu.

U sudskom postupku bi, dakle, tužiteljica trebala dokazati da je do otkaza punomoći, odnosno Ugovora došlo krivnjom nalogodavca odnosno tuženika, a ne njezinom krivnjom.

Nastavno na sve prethodno iznijeto, mišljenja sam da bi se, ukoliko se u parnici ne utvrdi isključiva odgovornost tužiteljice za otkaz punomoći, moglo razgovarati o sklapanju nagodbe radi mirnog rješenja ovog spora.

Na kraju, napominjem kako je u međuvremenu predmetni postupak dodijeljen u rad sutkinji Ivani Madunić pod novim brojem **P-109/25** te smo ujedno u istom zaprimili poziv za pripremno ročište za dan 14. svibnja 2025. godine.

III. Također, u odnosu na nove parnice radi utvrđenja prava vlasništva, podnesene od strane odvjetnice Ivane Čulav Aličić, u kojima je tužitelj PROJEKTNi BIRO KONSTRUKTOR odnosno EXPORTDRVO, napominjem kako smo u međuvremenu zaprimili tužbu tužitelja Projektni biro Konstruktor i Exportdrvo, a koji se postupak vodi pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojem **P-610/24**, radi utvrđenja vlasništva odnosno suvlasništva dijela Upravne zgrade (etaža E-1), i u kojem je zaposlena pravnica dala odgovor na tužbu, pa, dakle, u istoj također (za sada) nema odvjetničkog troška.

U odnosu na predmetnu parnicu ističem kako nam ide u prilog činjenica da je tužitelj EXPORTDRVO u predmetu pobijanja broj: P-225/19 istakao prigovor nedostatka aktivne legitimacije na strani KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. u stečaju Split te je naveo kako se **pravo vlasništva ne dokazuje utvrđenjem stranaka nego izvatkom iz zemljišne knjige**, dok sada tužitelji tvrde kako su stvarni vlasnici, **neovisno o upisu vlasništva na ime KONSTRUKTOR INŽENJERINGA d.d. u stečaju Split u ZK i neovisno o gore navedenom sudskom sporu koji je u tijeku**.

Međutim, nesporno je da smo u zemljišnim knjigama upisani kao vlasnik predmetne nekretnine, a temeljem tabularne izjave od 22. prosinca 2021. godine izdane od Županijskog državnog odvjetništva u Splitu pod brojem M-DO-153/2021, pa je Rješenjem Općinskog suda u Splitu, Zemljišnoknjižni odjel Split, poslovni broj: Z-1616/2022 od dana 05. travnja 2023. godine riješeno kako se dopušta uknjižba prava vlasništva, a predmetna nekretnina je unesena u osnivačku glavicu odnosno u temeljni kapital prilikom osnivanja društva KONSTRUKTOR INŽENJERING d.d. Split.

Nadalje, u odgovoru na tužbu smo istaknuli kako odluka suda u ovom predmetu u svakom slučaju ovisi o prethodnom pitanju koje treba riješiti prije odlučivanja o glavnoj stvari, odnosno o pitanju valjanosti pravnog posla i posljedično postojanja prava tuženika na vlasništvo predmetne nekretnine koja je otuđena u poboynom vremenu sukladno odredbama Stečajnog zakona, a o kojem pitanju još nije donesena odluka u parnicama pobijanja koje se vode pred Trgovačkim sudom u Splitu pod brojevima: P-225/19 i P-670/2023 (stari broj: P-231/2019), zbog čega nije moguće donijeti meritornu odluku o glavnoj stvari zbog kojeg se vodi ovaj postupak te smo stoga predložili sudu da u ovom predmetu do daljnjeg odredi prekid postupanja.

Uostalom, mišljenja sam kako odluka u svim novim postupcima u svezi vlasništva upravne zgrade ovisi o gore navedenom prethodnom pitanju o kojem još nije donesena odluka u postupcima pobijanja.

Također ističem kako smo u odgovoru na tužbu ukazali kako je uz tužbu dostavljen samo predugovor, koji nije valjana pravna osnova za prijenos prava vlasništva jer predmet tog ugovora nije prijenos vlasničkih prava, već ugovaranje obveze sklapanje glavnog ugovora.

Međutim, sukladno uvjetima i obvezama iz navedenog predugovora, stranke nisu sklopile/zaključile Glavni ugovor, a na koju okolnost tužitelji nisu dostavili nikakvo relevantno objašnjenje.

Ujedno smo naglasili kako sukladno odredbi članka 377. Zakona o obveznim odnosima, ugovor o kupoprodaji nekretnine mora biti sklopljen u pisanom obliku te je još potrebno da prodavatelj svoj potpis na kupoprodajnom ugovoru ovjeri kod javnog bilježnika, a sukladno članku 18. Zakona o porezu na promet nekretnina i članku 57. Zakona o zemljišnim knjigama kako bi isti stekao punu pravnu snagu, dok navedeni predugovor nije ovjeren kod javnog bilježnika pa stoga ne proizvodi pravne učinke odnosno isti nije i ne može biti pravovaljan kao ugovor o kupoprodaji nekretnina!

Između ostalog smo istaknuli kako nekretnina koja je bila predmet prodaje do danas nije društvu EXPORTDRVO d.d. predana u samostalni posjed odnosno kako navedeno društvo do danas nije uvedeno u posjed nekretnine.

Na kraju, a u odnosu na navode iz priložene odluke ŽDO smo naveli da je iz iste razvidno kako je utvrđeno da su se najvećim dijelom, ali ne i u cijelosti, dobivena sredstva koristila za plaće radnika Konstruktora.

Međutim, činjenica je kako je predmet analize ŽDO bio odnos između Konstruktor-inženjeringa i Konstruktor Plana, te eventualno između Konstruktor-inženjeringa i Projektnog biroa Konstruktor, ali u svakom slučaju, iz istog nije razvidno da se prilikom izvida ujedno vršila i kontrola relevantne dokumentacije i plaćanja između Projektnog biroa Konstruktor i Konstruktor Plana u navedenom periodu.

Dodatno smo ukazali kako je iz cjelokupne dokumentacije koja je dostavljena uz tužbu razvidno da predmetne nekretnine ne čine jednu zasebnu cjelinu i nemaju zasebni ulaz, a kako je uostalom i navedeno u ZK izvatku, u kojem se navodi pravo sukorištenja stubišta kao posebnih zajedničkih dijelova zgrade.

Navedeno svakako treba tumačiti u skladu s odredbama čl. 366. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima prema kojem od dana stupanja na snagu ovog Zakona vrijedi načelo pravne jedinstvenosti nekretnine određeno čl. 9. istog Zakona, a pravni poslovi koji su suprotni tom načelu ne proizvode pravne učinke.

Neovisno o gornjim utvrđenjima i svemu prethodno iznijetom, mišljenja sam kako je uistinu teško procijeniti uspjeh u navedenim parnicama jer, iako po stanju spisa ima elemenata koji nam nesporno idu u prilog, ima i onih koji nam ne idu u prilog, zbog čega bih odluku o eventualnom povlačenju tužbi prepustio Odboru vjerovnika (i to prvenstveno članovima koji predstavljaju radnike i Ministarstvo financija – Poreznu upravu Split, budući isti predstavljaju vjerovnike I. višeg isplatnog reda koji su u ovom stečajnom postupku do sada namireni tek sa 22,3% svojih utvrđenih tražbina), Skupštini vjerovnika i Sudu.

Na kraju, napominjem kako bi do donošenja eventualne odluke, posebno u svezi svih postupaka koji se odnose na Upravnu zgradu, prethodno trebalo oglasiti prodaju svih prostora Upravne zgrade u Svačićevoj u dnevnom listu *Slobodna Dalmacija*, kako bi se utvrdila zainteresiranost eventualnih kupaca i tržišna vrijednost istih, naravno uz zadržavanje prava na neprihvatanje niti jedne zaprimljene ponude.

Ukoliko bi, pak, došlo do mogućnosti prihvatanja neke ponude, to bi onda bilo uputno sa svim strankama u postupcima koji se vode u svezi Upravne zgrade dogovoriti mirno rješenje predmetnih sporova.

U svakom slučaju, ponovno ističem kako je nesporno da bi se sva dobivena novčana sredstva isplatila upravo vjerovnicima I. višeg isplatnog reda, dakle isključivo radnicima i Ministarstvu financija – Poreznoj upravi Split, a nakon namirenja troškova stečajnog postupka i obveza stečajne mase, uz napomenu kako je vjerojatno da ista, na žalost, neće biti dostatna za njihovo potpuno namirenje.

Stečajni upravitelj
Josip Hrga, dipl. iur.