



o d v j e t n i k

**DAMIR GRUIĆ**

Bihaćka 2A, 21000 Split \* mob.: 099 3527637 \* tel.: 021 542-054 \* e-mail: damir@odvjetnik-gruic.hr

## **TROVAČKI SUD U DUBROVNIKU**

Dr. Ante Starčevića 23  
20 000 Dubrovnik

Split, 03. prosinca 2025.

### **Na poslovni broj: P –795/2025**

Tužitelj:

1. **Lucija Vlahović, OIB: 79411527671**, Milna, Brdo II 86

Tuženik:

1. **GALEB JONATHAN d.o.o. u stečaju**, sa sjedištem u Povlju, **OIB: 42798720645** zastupan po stečajnoj upraviteljici Dinki Trumbić iz Splita, Lovretska 10, OIB: 8282962710, a ona po punomoćniku Damiru Gruiću, odvjetniku iz Splita, Bihaćka 2a, OIB: 26244852054

radi utvrđenja  
v.p.s.822.000,00 EUR

## **ODGOVOR NA TUŽBU**

tuženika, zastupanog po punomoćniku Damiru Gruiću, odvjetniku iz Splita kojim udovoljava Pozivu Naslovnog suda pod gornjim poslovnim brojem od 07. studenog 2025. te se u roku od 30 dana od dana primitka Poziva za podnošenje pisanog odgovora na tužbu, očituje na navode iz tužbe tužitelja od 22. listopada 2025., navodi i predlaže kao dolje

Prilozi:

1. punomoć za zastupanje
2. Rješenje VSRH, broj Gr1 - 268/2013 od 15. travnja 2013.
3. Rješenje VSRH, broj Gr1 - 279/2018 od 15. veljače 2019.
4. Zaključak Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St-123/2019 od 22.09.2025.
5. Revizija procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina br. 28-01/2025 izrađena od strane društva Supervision d.o.o. iz Splita, ovlaštenog za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 16.01.2025.
6. Dopunsko rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/10-02/27 od 15. srpnja 2010.
7. Rješenje Općinskog suda u Supetru, poslovni broj Z - 3526/11 od 11.01.2013.
8. Potvrda Hrvatskog fonda za privatizaciju, Područni ured Split, broj 05-16/92-06/42 od 05.10.1993.
9. Rješenje Trgovačkog suda u Splitu od 23.05.1994. oznaka i broj upisnika suda Fi-3756/94.
10. Povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika
11. Rješenje Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St-123/2019-89 od 19. srpnja 2022.,
12. Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, broj Pž-3529/2022-3 od 13. rujna 2022.

**I.** Uvodno, obavještava se Naslovni sud kako je **tuženik za svog punomoćnika u ovoj pravnoj stvari opunomoćio odvjetnika Damira Gruića iz Splita**, čija punomoć za zastupanje se dostavlja u prilogu ovog odgovora na tužbu.

Slijedom gore navedenog, moli se Naslovni sud da ubuduće sva pismena u ovoj pravnoj stvari dostavlja punomoćniku tuženika putem sustava e-komunikacije ili na adresu sjedišta odvjetničkog ureda.

**II.** Tuženik prvenstveno **ističe prigovor mjesne nenadležnosti Trgovačkog suda u Dubrovniku** za postupanje u ovoj pravnoj stvari.

Nije sporno da iz odredbe članka 34. b točka 5. Zakona o parničnom postupku (*NN 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, 80/22, 114/22 i 155/23; dalje u tekstu ZPP*) proizlazi da je u konkretnom slučaju za suđenje u predmetnom postupku stvarno nadležan trgovački sud, jer je spor pokrenut nakon nastupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom.

Međutim, isto tako iz odredbe **članka 56. stavka 1. ZPP-a** jasno proizlazi kako je za suđenje u sporovima o pravu vlasništva i drugim stvarnim pravima na nekretnini **isključivo je nadležan sud na čijem se području nalazi nekretnina.**

Slijedom gore navedenog, s obzirom na činjenicu da je u konkretnom slučaju riječ o sporu o stvarnim pravima na nekretninama, za koji je zakonom određena isključiva mjesna nadležnost suda, a budući da se radi o nekretninama položenim u k.o. Povlja, a koje mjesto se nalazi na području **Trgovačkog suda u Splitu**, taj je sud u skladu s citiranim odredbama ZPP-a **isključivo mjesno nadležan za postupanje** u ovoj pravnoj stvari.

Slijedom gore navedenog **predlaže se** donošenje Rješenja kojim će se Trgovački sud u Dubrovniku **oglasiti mjesno nenadležnim za postupanje** u ovoj pravnoj stvari te nakon pravomoćnosti tog Rješenja **predmet ustupiti isključivo mjesno nadležnom Trgovačkom sudu u Splitu.**

DOKAZ: pregled Rješenje VSRH, broj Gr1-268/2013 od 15. travnja 2013., pregled Rješenja VSRH, broj Gr1 279/2018 od 15. veljače 2019.

**III.** Nadalje, tuženik prije upuštanja u raspravljanje u glavnoj stvari, navodi kako je tužitelj vrijednost predmeta spora u ovom predmetu označio i suviše nisko (*v.p.s. 1.370,00 EUR*) zbog čega je strankama upitno pravo na naknadu troškova ovog postupka pa **punomoćnik tuženika prigovara naznačenoj vrijednosti predmeta spora.**

Zaključkom Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St-123/2019 od 22. rujna 2025. utvrđena je **vrijednost nekretnina koje su predmet ove parnice u iznosu od 822.000,00 EUR**, a sve u skladu sa revizijom procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina br. 28 - 01/2025 izrađenoj od strane društva Supervision d.o.o. iz Splita, ovlaštenog za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 16.01.2025.

Iz obrazloženja gore citiranog Zaključka, vidljivo je kako je sama tužiteljica Lucija Vlahović prigovorila i tako utvrđenoj vrijednosti predmetnih nekretnina, navodeći da je ista umanjena za najmanje 300.000,00 EUR.

Znači, tužiteljica u stečajnom postupku nad tuženikom smatra da je vrijednost nekretnina koje su predmet ovog spora veća od procijenjene (i to dosta veća), a u parničnom postupku u kojem traži da se utvrdi vlasnicom predmetnih nekretnina, smatra da one vrijede 1.370,00 EUR.

Slijedom gore navedenog predlaže se da Naslovni sud povodom ovog prigovora tuženika u skladu s odredbom članka 40. stavka 3. ZPP-a **odredi vrijednost predmeta spora u ovom predmetu na iznos od 822.000,00 EUR.**

DOKAZ: pregled Revizije procjemenog elaborata tržišne vrijednosti nekretnina br. 28-01/2025 izrađene od strane društva Supervision d.o.o. iz Splita, ovlaštenog za obavljanje poslova sudskog vještačenja za graditeljstvo i procjenu nekretnina od 16.01.2025., pregled Zaključka Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St-123/2019 od 22.09.2025.

#### **IV. Tuženik u cijelosti osporava osnovanost tužbenog zahtjeva tužiteljice.**

Navodi tužiteljice o tome da je ista jamac plata u nekim kreditima, nemaju nikakve veze sa predmetom spora.

Isto tako, neistiniti su navodi tužiteljice kako su nekretnine koje su predmet spora nabavljene (*valjda se misli kupljene*) vlastitim sredstvima tužiteljice.

**Tužiteljica pokušava dovesti Sud u zabludu** u pogledu načina stjecanja predmetnih nekretnina od strane tuženika i njegovih pravnih prednika, iznoseći pri tome ničim dokazane tvrdnje da su predmetne nekretnine kupljene od strane tužiteljice i kako se iste samo formalno vode kao vlasništvo tuženika.

Nekretnine zemljišnoknjižne oznake **čest. zgr.217/1 k.o. Povlja**, površine 286 m<sup>2</sup>, Z.U. 3484 k.o. Povlja (*ranije Z.U. 803 k.o. Povlja*) i **čest. zem.2470/1 k.o. Povlja**, neupisane površine (u katastru je upisana površine od 749 m<sup>2</sup>), Z.U. 803 k.o. Povlja u naravi predstavljaju bivšu školu čiji dio prizemlja je jedno vrijeme predstavljao i restoran zajedno sa dvorištem koje se koristilo kao terasa tog restorana.

Predmetne nekretnine su stvarno i zemljišnoknjižno vlasništvo tuženika za cijelo.

Predmetne nekretnine danas su u derutnom stanju, krov je urušen zbog čega dolazi do prokišnjavanja i daljnjeg urušavanja, a što je dijelom posljedica činjenice što tužiteljica odbija vratiti u posjed predmetne nekretnine tuženiku, iako postoje i pravomoćne sudske odluke u tom smislu (o čemu će tuženik opširnije u nastavku ovog odgovora na tužbu).

Predmetne nekretnine bile su prvo upisane u zemljišnim knjigama kao društveno vlasništvo sa organom upravljanja i korištenja društvenog poduzeća „Galeb Jonathan“ s.p.o. Povlja.

Iz dopunskog rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/10-02/27, Urbroj: 563-03-0201/01-2010-5 od 15. srpnja 2010. proizlazi da su **u postupku pretvorbe društvenog poduzeća Galeb Jonathan p.o. Povlja, u vrijednost društvenog kapitala procijenjene i nekretnine** označene kao:

- kčbr.217/1 k.o. Povlja, površine 286 m i
- kčbr.2470/1 k.o. Povlja, površine 749 m<sup>2</sup>, obje upisane u Z.U. 803 k.o. Povlja.

Rješenjem Općinskog suda u Supetru, poslovni broj **Z-3526/11** od 11. siječnja 2013. **dopuštena je** uknjižba prava vlasništva društva Galeb Jonathan d.d. na predmetnim nekretninama uz istodobno brisanje tog prava vlasništva sa imena pravnog prednika tuženika, društvenog poduzeće Galeb Jonathan s.p.o. Povelja, a sve temeljem slijedećih isprava:

- Potvrde Hrvatskog fonda za privatizaciju, Područni ured Split, broj 05-16/92-06/42 od 05. listopada 1993.;
- dopunskog rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/10-02/27 od 15. srpnja 2010.;
- rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 23. svibnja 1994. oznaka i broj upisnika suda Fi - 3756/94 te
- članka 360. stavka 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima,

Slijedom gore navedenog, **tuženik kao pravni slijednik društvenog poduzeća Galeb Jonathan s.p.o., Povelja** koje je bilo nositelj prava upravljanja i korištenja predmetnih nekretnina, je **ex lege stekao prao vlasništva predmetnih nekretnina u smislu odredbe članka 360. stavka 1., odnosno članka 362. stavka 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.**

Tuženik, odnosno njegov pravni prednik pravo vlasništva predmetnih nekretnina nije stekao na temelju nekog pravnog posla, već na temelju Zakona – u postupku pretvorbe društvenog poduzeća Galeb Jonathan p.o. Povelja, kada su predmetne nekretnine procijenjene u vrijednost društvenog kapitala pa je upisano pravo upravljanja odnosno korištenja predmetnih nekretnina u društvenom vlasništvu postalo pravo vlasništva društva Galeb Jonathan d.d. koje je pretvorbom postala sveopći pravni slijednik dotadašnjega nositelja prava upravljanja, odnosno korištenja.

DOKAZ: pregled dopunskog rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju Klasa: UP/I-943-01/10-02/27 od 15. srpnja 2010., pregled rješenja Općinskog suda u Supetru, poslovni broj Z-3526/11 od 11.01.2013., pregled Potvrde Hrvatskog fonda za privatizaciju, Područni ured Split, broj 05-16/92-06/42 od 05.10.1993., pregled rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 23.05.1994. oznaka i broj upisnika suda Fi-3756/94., neka se za potrebe ovog postupka zatraži i pregleda zemljišnoknjižni predmet Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel u Supetru pod poslovnim brojem Z-3526/2011 te naprave preslike svih isprava iz tog predmeta, povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika, kao pod točkom III. odgovora na tužbu, povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga za čest.zgr.217/1 i čest. zem.2470/1, obje k.o. Povelja (dostavit će se naknadno).

## **V. Tuženik dodatno navodi i slijedeće.**

Nekretnine koje su predmet ovog spora, ranije su bile i predmet spora između Općine Selca kao tužitelja s jedne strane i pravnog prednika tuženika, društva Galeb Jonathan d.o.o., kao tuženika s druge strane, u parničnim postupcima koji su se vodili pred **Općinskim sudom u Splitu, Stalna služba u Supetru pod poslovnim brojem P-5024/2015 (radi utvrđenja prava vlasništva) i poslovnim brojem P-6282/2016 (radi utvrđenja i uknjižbe).**

U tim predmetima, društvo Galeb Jonathan d.o.o. kao tuženika je zastupala njegova zakonska zastupnica Lucija Vlahović (ovdje tužiteljica) i tada je izrijeком tvrdila kako su predmetne nekretnine vlasništvo društva Galeb Jonathan d.o.o.

Analizom i ocjenom svih dokaza koji su izvedeni u gore navedenim parničnim postupcima, vidljivo je kako se između stranaka u tim parnicama između ostalog pregovaralo

mirnog rješenja spora zamjenom nekretnina, na način da Općini Selca pripadnu u vlasništvo nekretnine koje su predmet ovog spora, dok bi društvo Galeb Jonathan d.o.o. dobilo u vlasništvo neke druge nekretnine, koje su pripadale Općini Selca.

Sa sadržajem gore navedenih sudskih predmeta, tužiteljica kao zakonska zastupnica pravnog prednika tuženika sigurno je bila upoznata.

Predmetne nekretnine su za tužiteljicu tada bile zemljišnoknjižno i stvarno vlasništvo pravnog prednika tuženika (a što je između ostalog i potvrđeno pravomoćnim sudskim presudama u kojima su odbijeni svi tužbeni zahtjevi Općine Selca u odnosu na predmetne nekretnine) pa je nejasno na temelju čega bi sada Sud trebao u ovoj parnici povjerovati navodima tužiteljice da su iste te nekretnine (za čije se vlasništvo u ime i za račun društva Galeb Jonathan d.o.o. borila protiv Općine Selca) sada ustvari njezino stvarno vlasništvo.

DOKAZ: neka se zatraži od Općinskog suda u Splitu, Stalna služba u Supetru dostava predmeta koji su se vodili pred tim sudom pod poslovnim brojevima P-5024/2015 i P-6282/2016 te pregled svih isprava i zapisnika o saslušanju svjedoka u tim predmetima, kao i pregled sudskih odluka koje su donesene u tim predmetima (neka se iste preslikaju i koriste u dokazne svrhe i u ovom predmetu)

**VI.** Tužiteljica u svoj tužbi navodi kako je pravna osnova stjecanja predmetnih nekretnina kupoprodaja (pravni posao). Ovdje treba istaknuti slijedeće.

Vlasništvo na nekretninama na temelju pravnog posla stječe se upisom u zemljišne knjige pa je u takvoj situaciji pravni posao samo pravna osnova (titulus) za stjecanje prava vlasništva. **Pravni posao nije osnova za izlučenje stvari (nekretnine iz stečajne mase).**

Tužitelj koji tvrdi da je vlasnik nekretnine prije otvaranja stečajnog postupka, odnosno da nekretnina ne spada u stečajnu masu, mora da bi svoja prava mogao ostvariti izvan stečajnog postupka (uspjeti sa svojim zahtjevom), dokazati da je prije otvaranja stečaja stekao pravo vlasništva, odnosno da je upisan kao vlasnik u zemljišne knjige.

Slijedom gore navedenog, pravni posao (kupoprodaja) može biti samo temelj za stjecanje prava vlasništva, ali tek upisom u zemljišne knjige stječe se pravo vlasništva pa ako tužiteljica ustraje u navodima da je predmetne nekretnine kupila vlastitim sredstvima, onda ona nema i ne može steći status izlučnog vjerovnika u smislu odredbi Stečajnog zakona (jer nema nikakvo stvarno pravo na predmetnim nekretninama).

DOKAZ: uvid u spis predmeta, kao pod točkom III., IV. i V. ovog odgovora na tužbu

**VII.** S druge strane, iz sadržaja tužbenog zahtjeva tužiteljice koji je u suprotnosti sa činjenicama koje ona iznosi u samoj tužbi, moglo bi se zaključiti da se tužiteljica poziva na dosjelost kao način stjecanja prava vlasništva na predmetnim nekretninama.

U tom slučaju, prvenstveno se ukazuje Naslovnom sudu kako je tužba u tom dijelu manjkava, jer osim što ne sadrži nikakve dokaze na te okolnosti, ona **uopće ne sadrži podatke o tome od kada je navodno tužiteljica** u samostalnom posjedu nekretnina koje su predmet ovog spora (pa se ne može niti utvrditi da li taj posjed tužiteljice neprekidno traje zakonom određeno vrijeme koje je potrebno za dosjelost).

Nadalje, da bi došlo do stjecanja prava vlasništva dosjelošću, potrebno je da se ispune određene pretpostavke, pored trajanja posjeda kroz zakonom određeno vrijeme, a to su samostalan posjed i da taj posjed ima zakonom određenu kakvoću.

Samostalan posjednik je onaj tko stvar posjeduje kao da je njezin vlasnik.

Uvidom u povijesni izvadak iz sudskog registra za tuženika vidljivo je kako je tužiteljica upisana kao jedan od osnivača trgovačkog društva Galeb Jonathan d.d., kao i da je bila zakonski zastupnik pravnog prednika tuženika pa se može zaključiti da je tužiteljica od samog početka upoznata sa činjenicom da njoj osobno ne pripada pravo na posjed i vlasništvo predmetnih nekretnina (već da su iste posjed i vlasništvo tuženika, odnosno njegovog pravnog prednika).

Tuženik smatra da je to u dovoljnoj mjeri dokazano i obrazloženo pod točkom IV. odgovora na tužbu (*gdje je opisano kako je došlo do uknjižbe tuženika kao vlasnika predmetnih nekretnina*) i točkom V. odgovora na tužbu (*gdje su navedeni sudski sporovi koje je vodio pravni prednik tuženika protiv Općine Selca u vrijeme kada je tužiteljica bila njegov zakonski zastupnik, a vezani su za pravo vlasništva predmetnih nekretnina*) kako tužiteljica predmetne nekretnine nije posjedovala kao njihov vlasnik.

I na kraju, **tužiteljica nije pošten posjednik predmetnih nekretnina.**

Na temelju posjeda koji je nepošten, ma koliko dugo on trajao, dosjelošću se ne može steći pravo vlasništva. **Nepošten (nesavjestan) posjednik ne može steći vlasništvo nekretnine dosjelošću, ni redovnom niti izvanrednom.**

Iz svih isprava koje su dostavljene uz tužbu i ovaj odgovor na tužbu, nesporno proizlazi da **tužiteljica nema valjani pravni osnov ili naslov stjecanja** predmetnih nekretnina, što onda upućuje na zaključak da **njezin posjed nema niti kvalitete koje su pretpostavka za stjecanje prava vlasništva dosjelošću.**

DOKAZ: kao pod točkama III. do VI. ovog odgovora na tužbu

**VIII.** Vezano za kvalitetu tužiteljinog posjeda predmetnih nekretnina, tuženik navodi i slijedeće.

Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St-123/2019-89 od 19. srpnja 2022., koje je potvrđeno Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Pž – 3529/2022-3 od 13. rujna 2022. u dijelu točke I. izreke **naređeno je Luciji Vlahović** (ovdje tužiteljici) da nekretnine označene kao čest. zgr.217/1 – škola i čest. zem2470/1 – občinski put, obje k.o. Povelja, **bez odgode preda stečajnom dužniku u posjed** (ovdje tuženiku), a što tužiteljica sve do danas nije napravila.

Gore citiranim pravomoćnim sudskim odlukama utvrđeno je kako tužiteljica nema valjanu pravnu osnovu za držanje u posjedu predmetnih nekretnina koje ulaze u stečajnu masu.

DOKAZ: pregled Rješenja Trgovačkog suda u Dubrovniku, poslovni broj St-123/2019-89 od 19. srpnja 2022., pregled Rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovni broj Pž – 3529/2022-3 od 13. rujna 2022., po potrebi uvid u spis Trgovačkog suda u Splitu, poslovni broj St-123/2019, saslušanje stranaka

**IX.** Nadalje, tuženik ističe kako postupci koji se odnose na građanskopravni spor između privatnih stranaka (kao u konkretnom slučaju) ne dovode do odgovornosti države na temelju članka 1. Protokola br. 1 uz Konvenciju te isti nije primjenjiv na ovaj predmet.

Tužiteljica se neosnovano i bez detaljnijeg obrazloženja samo paušalno poziva na navodnu povredu prava vlasništva i to pozivom na sudske odluke Europskog suda za ljudska prava koje nemaju nikakve veze sa činjeničnim i pravnim stanjem ovog predmeta.

**X.** Slijedom gore navedenog, jasno je kako **tužiteljica nije mogla steći pravo vlasništva** nekretnina koje su predmet spora **niti na temelju pravnog posla** (*iz svih razloga koji su detaljno obrazloženi pod točkom V. odgovora na tužbu*), niti po osnovi dosjelosti (*nema status poštenog posjednika, nije samostalan posjednik....*) pa se predlaže odbiti tužbu i tužbeni zahtjev tužiteljice u cijelosti te obvezati tužiteljicu na naknadu troškova ovog parničnog postupka tuženiku uvećanog za zakonske zatezne kamate tekuće od dana donošenja odluke pa 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 koja je na snazi na dan 1. siječnja, a za drugo polugodište referentna stopa koja je na snazi na dan 1. srpnja te godine

Za tuženika:  
Punomoćnik:

Popis parničnog troška:

Sastav odgovora na tužbu (tbr.8.točka 1.).....6181 bodova.....12.362,00 EUR

PDV 25%.....3.090,50 EUR

Ukupno:.....15.452,50 EUR