

TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU

Dubrovnik, Dr. Ante Starčevića 23

Milna, 17. listopada 2025. godine

HITNO

PRIVREMENA MJERA

Stečajni dužnik: Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju, Povelja, OIB: 42798720645 zastupano po stečajnoj upraviteljici Dinki Trumbić iz Splita, Lovretska 10, OIB: 8282962710

Stečajni vjerovnik: Lucija Vlahović, OIB: 79411527671, Milna, Brdo II 86

Radi: izlučna tužba

vps; 1370,00 eur

T U Ž B A

Tuženik Galeb Jonathan ugostiteljstvo i trgovina d.o.o. u stečaju, Povelja, OIB: 42798720645 upisan je kao vlasnik nekretnine označene kao k.č. br. 217/1 – zgrada, škola, i k.č. br. 2470/1 - obćinski put, broj zemljišno knjižnog uloška 803 k.o. Povelja, kod Zemljišno knjižnog odjela Supetar, Općinski sud u Splitu.

Dokaz: zemljišno knjižni izvadak, z.k. uložak broj 803 k.o. Povelja

Rješenjem Trgovačkog suda u Dubrovniku broj St-123/2019 od 15.02.2019. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom GALEB JONATHAN ugostiteljstvo i trgovina d.o.o., Povelja, MBS: 060010287, OIB: 42798720645.

Dokaz: Rješenje broj St-123/2019 od 15.02.2019. godine i izvadak iz sudskog registra za stečajnog dužnika Galeb Jonathan ugostiteljstvo i trgovina d.o.o. (ranije d.d.)

Na ispitnom ročištu stečajna upraviteljica nije priznala tužiteljici izlučno pravo na predmetnoj nekretnini već je dana 22. rujna 2025. godine donijet zaključak pod poslovnim brojem St-123/2019-149 o prodaji nekretnine na 1. elektroničkoj javnoj dražbi

Dokaz: Zaključak Trgovačkog suda u Dubrovniku od 22. rujna 2025.

Tužiteljica Lucija Vlahović je jamac platac u kreditima broj DT 8/09 i DT 1/11 sklopljenim između dužnika Arcobaleno Tours d.o.o., dok su sudažnici bili druga povezana trgovačka društva, uključujući Galeb Jonathan d.d. (Povelja, OIB: 42798720645).

Nekretnina koja je predmet ovog spora nabavljena je isključivo privatnim i osobnim sredstvima tužiteljice. U vlasništvu je i posjedu tužiteljice od trenutka nabave, a samo formalno je bila upisana u zemljišnu knjigu kao vlasništvo stečajnog dužnika.

Dokaz.

- *Saslušanje tužiteljice osobno*
- *Saslušanje knjigovotkinje Alme Perić*
- *Saslušanje i drugih svjedoka, po potrebi*
- *Uvid u financijske izvještaje tuženika do dana otvaranja stečajnog postupka*
- *Uvid u knjigovodstvenu dokumentaciju tuženika*
- *Provođenje financijskog vještačenja*
- *Očevid na terenu (po potrebi) radi utvrđenja da je tužiteljica u neprekidnom nesmetanom i poštenom posjedu*

Tužiteljica je osobno snosila sve troškove održavanja nekretnine, i to isključivo svojim vlastitim sredstvima. Štoviše, cjelokupno poslovanje, kao i sve nekretnine koje su upisane u zemljišnu knjigu kao vlasništvo tuženika, upisane su samo formalno, dok je stvarni vlasnik i investitor koja je svojim vlastitim sredstvima kupila sve nekretnine, upravo ovdje tužiteljica.

Prema čl. 34. Ustava Republike Hrvatske pravo vlasništva je zajamčeno, a sudovi su dužni štiti stvarno stanje i pravo vlasništva koja nisu valjana opterećena.

I odluke Europskog suda Kaynar and Others v. Turkey (br. 21104/06, 51103/06 & 18809/07 – presuda 7. svibnja 2019) zauzimaju pravno stajalište da stvarno pravo vlasništva ne mora biti upisano u zemljišnoj knjizi; U ovom predmetu podnositelji zahtjeva su kupili zemljište koje je klasificirano kao „naturaški krajolik“ i nije bilo registrirano u zemljišnim knjigama. Država je putem zakonske izmjene prenijela zemljište u vlasništvo državne riznice, bez naknade i dok su postupci za registraciju bili u tijeku. ECHR je utvrdio povredu čl. 1. Protokola I (zaštita vlasništva) jer su podnositelji bili izloženi „prekomjernom teretu“ i nisu imali pristup registraciji i zaštiti svojeg posjeda.

Citirana Odluka ESLJP pokazuje da pravo na vlasništvo (ili posjed/trazenje vlasništva) može biti zaštićeno čak i kada upis nije uredan ili vodeći, ako postoji stvarni posjed, kupnja ili drugi koraci.

Jednako iz odluke J.A. Pye (Oxford) Ltd and Others v. The United Kingdom (branež/Adverse possession predmet – Application no. 44302/02)

Predmet se odnosi na zemljište koje nije bilo upisano u korist podnositelja, ali su ga korisnici zemljišta koji nisu bili upisani u zemljišne knjige posjedovali više od zakonskog roka za stjecanje dosjelošću.

Europski sud za ljudska prava je u tom kontekstu razmatrao u više svojih odluka značenje čl. 1. Protokola I i utvrdio da unatoč promjeni zakona, prava na posjed/nekretninu trebaju biti zaštićena ako su ispunjeni uvjeti (posjed, vrijeme, javno, bez dopuštenja svoga pravog vlasnika).

Navedeno dokazuje i presuda - Kopytok v. Russia (Application no. 48812/09 od 15.01.2019)

Podnositeljica je kupila stan koji je očito i faktički koristila, ali u zemljišnim knjigama bila je zadržana mogućnost korištenja od strane članova prodavatelja – bez upisa te činjenice. ESLJP je presudio da je došlo do povrede čl. 1. Protokola I jer je od nacionalnih tijela zahtijevano da osoba (stvarni vlasnik) mora preispitivati sva unutarnja prava i mogućnosti

trećih osoba, što je neprihvatljivo u odnosu na pravo da je vlasništvo zajamčeno i na nepovredivost vlasništva neovisno o pravnoj poziciji nekretnine.

Iz odluke Europskog suda za ljudska prava jasno proizlazi da upis u zemljišnim knjigama nije jedini jamac vlasničke zaštite – ako postoji faktički položaj, posjed nekretnine i neupisano vlasništvo te u vezi s tim i pravno očekivanje, država/sud ima obvezu zaštititi takvo pravo.

Iz navedenih presuda proizlazi da sudovi i međunarodna praksa prihvaćaju da pravo na vlasništvo ili posjed treba biti zaštićeno čak i ako nije uredno evidentirano u zemljišnim knjigama, ako postoji činjenični status (kupnja vlastitim novčanim sredstvima, posjed, ulaganje, druge pravne radnje) koji vlasniku jamče pravnu zaštitu i ostvarenje njegovih vlasničkih prava.

U skladu sa pravnim stajalištem Europskog suda za ljudska prava i Europskog suda u Luksemburgu nacionalni pravni sustav/država (ili stečajni postupak) ne smije postaviti takve formalne prepreke (npr. isključivo tržišne ili upisne) koje efektivno onemogućavaju ostvarenje stvarnog prava – što je u skladu s praksom ESLJP.

Budući da je tužiteljčina privatna imovine predmet prodaje u stečajnom postupku 18 St 123/2019 kod Trgovačkog suda u Dubrovniku, a da je ta imovina samo formalno upisana kao vlasništvo stečajnog dužnika u zemljišnoj knjizi iako stvarno vlasništvo obnaša isključivo tužiteljica i to već više od 20 godina, nekretnina je kupljena isključivo privatnim novčanim sredstvima tužiteljice, tužiteljica ima pravni interes i legitimitet podnijeti ovu izlučnu tužbu, a radi zaštite njezinih vlasničkih prava.

Tužiteljica je u cijelosti financirala kupnju i održavanje nekretnine - nazvane škola upisane u z.k. uložak 803 k.o. Povelja, te ista ne predstavlja stečajnu masu nego isključivo privatno vlasništvo tužiteljice, stoga ne može biti predmet prodaje u stečajnom postupku. Svaka prisilna prodaja je protivna nadređenom europskom pravu koje štiti pravo vlasništva. Stoga tužiteljica tmelejem odredbi članka 233. Stečajnog zakona podiže ovu izlučnu tužbu radi utvrđenja da je nekretnina označena kao k.č. br. 217/1 – zgrada, škola, i k.č. br. 2470/1 - obćinski put, broj zemljišno knjižnog uloška 803 k.o. Povelja, kod Zemljišno knjižnog odjela Supetar, Općinski sud u Splitu isključivo njezino privatno vlasništvo.

Tužiteljica je osobno plaćala i sve režijske troškove i sva javna davanja isključivo iz njezinih osobnih, privatnih novčanih sredstava.

Čl. 1. Protokola uz Konvenciju za zaštitu ljudskih prava i temeljnih sloboda (prvi Protokol) propisano je da svaka fizička ili pravna osoba ima pravo na mirno uživanje svojeg vlasništva (imovine) te da se nitko ne smije lišiti svojeg vlasništva, osim u javnom interesu i to samo uz uvjete predviđene zakonom i općim načelima međunarodnog prava.

Tužiteljica je prema stanju stvari predmnijevani vlasnik označene nekretnine jer je ona istinit, zakonit, pošten posjednik iste, te bi provođenjem unovčenja imovine unutar stečajnog postupka došlo do povreda prava tužiteljice na mirno uživanje njenih dobara – imovine te ima pravo na zaštitu svog prava protiv vjerovnika i upisanog vlasnika. Tim više što je tužiteljica jamac platac po oba ugovora o kreditu na kojima stečajni vjerovnik Hrvatska banka za obnovu i razvitak zasniva svoje pravo, te na temelju istih tih isprava provodi ovrhu na cjelokupnoj imovini tužiteljice – na njezinom privatnom vlasništvu, uslijed čega je došlo do apsolutne nesrazmjernosti u odnosu na visinu potraživanja i namirenja.

Slijedom navedenog, tužiteljica predlaže da Sud donese slijedeću presudu:

1. Utvrđuje se da je tužiteljica Lucija Vlahović, OIB: 79411527671, Milna, Brdo II 86 stvarna vlasnica nekretnine označene kao k.č. br. 217/1 – zgrada, škola, i k.č. br. 2470/1 - občinski put, broj zemljišno knjižnog uložka 803 k.o. Poblja, upisana kod Zemljišno knjižnog odjela Supetar, Općinski sud u Splitu, te da je vlasništvo iste stekla i dosjelošću neprekidnim poštenim posjedovanjem nekretnine u periodu dužem od 20 godina, a što je tuženik dužan priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišnim knjigama na ime tužiteljice, uz istodobno brisanje prava vlasništva tuženika temeljem ove presude i nakon njezine pravomoćnosti.
2. Utvrđuje se da nekretnina označena kao k.č. br. 217/1 – zgrada, škola, i k.č. br. 2470/1 - občinski put, broj zemljišno knjižnog uložka 803 k.o. Poblja, kod Zemljišno knjižnog odjela Supetar, Općinski sud u Splitu ne predstavlja stečajnu masu tuženika Galeb Jonathan d.o.o. u stečaju, Poblja, OIB: 42798720645, kao dužnika u stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Dubrovniku pod posl. brojem St 123/2019.
3. Nalaže se tuženiku nadoknaditi tužiteljici prouzročene parnične troškove, sve u roku 15 dana

Temeljem odredbe čl. 233 Stečajnog zakona i odredbe čl. 340., 341., čl. 346. st 1 i st. 2. i čl. 347. st. 1. toč. 4. Ovršnog zakona, predlagateljica osiguranja Lucija Vlahović ovim putem Sudu podnosi prijedlog za osiguranje njenog nenovčanog potraživanja, i to određivanjem privremene mjere zabranom otuđenja ili opterećenja nekretnine označene kao k.č. br. 217/1 – zgrada, škola i k.č. br. 2470/1 – občinski put, broj zemljišno knjižnog uložka 803 k.o. Poblja kod Zemljišno knjižnog odjela Supetar, Općinski sud u Splitu.

Sukladno odredbi članka 346. Ovršnog zakona, privremena mjera radi osiguranja nenovčane tražbine može se odrediti ako su ispunjeni zakonom propisani uvjeti; ako predlagatelj osiguranja učini vjerojatnim postojanje tražbine i opasnost da će bez takve mjere protivnik osiguranja spriječiti ili znatno otežati ostvarenje tražbine osobito time što bi promijenio postojeće stanje stvari.

Prednje navedene pretpostavke ispunjene su u konkretnom slučaju.

Ne ulazeći u ishod parnice, može se smatrati da je predlagateljica osiguranja učinila vjerojatnim postojanje svoje tražbine prema protivniku osiguranja. Potraživanje predlagateljice osiguranja, kao prva zakonska pretpostavka za određivanje privremene mjere, dokazana je i iznad njezine vjerojatnosti, odnosno sa sigurnošću, a određeno je i člankom 233. Stečajnog zakona koji je *lex specialis* u odnosu na ovršni zakon. Navedenom odredbom Stečajnog zakona, zabranjuje se prodaja nekretnine u stečajnom postupku sve dok se pravomoćno ne okonča parnica iz izlučne tužbe.

Stoga se Naslovnom sudu, predlaže donijeti slijedeće

RJEŠENJE O OSIGURANJU

Radi osiguranja nenovčane tražbine tužiteljice – predlagateljice osiguranja na trpljenje upisa prava vlasništva tužiteljice – predlagateljice osiguranja na nekretnini označenoj kao k.č. br.

217/1 – zgrada, škola i k.č. br. 2470/1 – općinski put, broj zemljišno knjižnog uložka 803 k.o. Povlja kod Zemljišno knjižnog odjela Supetar, Općinski sud u Splitu, određuje se slijedeća:

PRIVREMENA MJERA

Zabranjuje se prodaja nekretnine označene kao k.č. br. 217/1 – zgrada, škola i k.č. br. 2470/1 – općinski put, broj zemljišno knjižnog uložka 803 k.o. Povlja kod Zemljišno knjižnog odjela Supetar, Općinski sud u Splitu.

Nalaže se zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu, Zemljišno knjižni odjel Supetar da u zemljišnim knjigama provede upis zabilježbe zabrane otuđenja nekretnine označene kao k.č. br. 217/1 – zgrada, škola i k.č. br. 2470/1 – općinski put, broj zemljišno knjižnog uložka 803 k.o. Povlja kod Zemljišno knjižnog odjela Supetar, Općinski sud u Splitu, a na koju se odnosi ova privremena mjera i to sve do pravomoćnog okončanja ovog parničnog postupka.

Ova privremena mjera ostaje na snazi do pravomoćnog okončanja ovog parničnog postupka.

Milna, 17. listopad 2025. godine

TUŽITELJICA
LUCIJA VLAHOVIĆ

