

# ODVJETNIČKI URED PENIĆ

Jurja Dalmatinca 7 • 10000 Zagreb • Mob +385 99 1917 002 • e-mail: ured@ou-penic.hr

---

ORION GRUPA d.o.o., u stečaju  
Jaruščica 7a  
10 000 Zagreb

Poslovni broj: St-1112/2013

Zagreb, 09.06.2025. godine

n.r. stečajnoj upraviteljici Mirjani Zuziji

Podnositelj: Suzana Satini, Jaruščica 5, 10 000 Zagreb, OIB: 90107721224, zastupana po odvjetniku Nikši Peniću, iz Zagreba, Jurja Dalmatinca 7, OIB: 14215860892

## OBAVIJEST O IZLUČNOM PRAVU

*1x preporučeno poštom, prilog: punomoć, ugovori, ostali prilozi*

---

I. Podnositelj je za zastupanje u predmetnom stečajnom postupku opunomoćio odvjetnika Nikšu Penića, iz Zagreba, Jurja Dalmatinca 7, stoga predlaže sva daljnja pismena, odluke i pozive vezano uz navedenu pravnu stvar dostavljati na adresu imenovanog punomoćnika.

Prilog: Punomoć za zastupanje

II. Strbad Janja je dana 02.12.2008. godine s društvom ORION GRUPA d.o.o., kao prodavateljem sklopila Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje: Ugovor o kupoprodaji stana), ovjeren pod brojem OV-101/09, a kojim Ugovorom o kupoprodaji stana je podnositelj stekao pravo vlasništva 17/10000 dijela nekretnine, zk. čestice 1197/1, u stambeno-poslovnoj zgradi na adresi Jaruščica br.5a – **koja nekretnina u naravi predstavlja dvosoban stan oznake S 401, na četvrtom katu objekta S 2, Jaruščica 5a, neto korisne površine 44,46 m2, sa spremište broj 109 u prizemlju objekta, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom, Etaža 635 (dalje: stan).**

---

**Odvjetnik / Attorney at law Nikša Penić**  
Jurja Dalmatinca 7, 10000 Zagreb  
Mob +385 99 1917 002  
niksa@ou-penic.hr

**MB:** 80612296  
**OIB:** 14215860892  
**IBAN:** HR 3623600001103171992, Zagrebačka banka d.d.  
**SWIFT:** ZABHR2X

*Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 02.12.2008. godine, broj ovjere Ov-101/19, sklopljen između kupca Janje Strbad i društva ORION GRUPA d.o.o.*

III. Kupac Strbad Janja platila je cjelokupni iznos ugovorene kupoprodajne cijene, u rokovima te na način predviđen Ugovorom o kupoprodaji stana. Po uplati pune ugovorene kupoprodajne cijene, društvo ORION GRUPA d.o.o., kao prodavatelj **izdalo je Potvrdu o uplati pune kupoprodajne cijene**, koja potvrđuje ovjerena službenim pečatom društva ORION GRUPE d.o.o., a koja je također potpisana od strane osobe ovlaštene za zastupanje tog društva, direktorice Sanje Krog.

*Dokaz: Potvrda o uplati pune kupoprodajne cijene prema Ugovoru o kupoprodaji stana od dana 03.03.2009.,*

Istog dana (03.03.2009. godine) društvo ORION GRUPA d.o.o. izdalo je i tabularnu izjavu, iz koje jasno proizlazi da je Janja Strbad, kao kupac po predmetnom Ugovoru o kupoprodaji stana isplatila punu ugovorenu kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu.

*Dokaz: Tabularna izjava od dana 03.03.2009. godine*

Kupac Janja Strbad je zbog neznanja smatrala kako je predmetna tabularna izjava s pečatom društva prodavatelja te s potpisom osobe ovlaštene za zastupanje, direktorice Sanje Krog vjerodostojna isprava. Radi neznanja, gospođa Strbad nije pozvala osobe ovlaštene za zastupanje prodavatelja (ORION GRUPE d.o.o.) da istu ovjere kod javnog bilježnika, smatrajući da je predmetna tabularna izjava podobna za uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine na njezino ime u zemljišnim knjigama nadležnog Suda.

Slijedom navedenog, predmetni stan zbog izostanka ovjere predmetne tabularne izjave nikada nije mogao biti uknjižen na ime kupca Janju Strbad u zemljišnim knjigama nadležnog Suda.

IV. Dana 27. rujna 2019. godine, preminula je gospođa Janja Strbad, te je prema Rješenju o nasljeđivanju javnog bilježnika Jelene Skolbar iz Zadra, Sv. Vinka Paulskog 3 od dana 10. prosinca 2019. godine, posl.br. O-2141/2019, UPP/OS-176/2019 njezinom nasljednicom na temelju zakona proglašena njezina kći, **podnositeljica Suzana Santini**.

*Dokaz: Rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika Jelene Skolbar iz Zadra, Sv. Vinka Paulskog 3 od dana 10. prosinca 2019. godine, posl.br. O-2141/2019, UPP/OS-176/2019*

Sukladno navedenom, podnositeljica Suzana Santini ima pravni interes da kao nasljednik po predmetnom rješenju o nasljeđivanju uknjiži pravo vlasništva predmetne nekretnine na svoje ime.

V. **Osim nekretnine navedene u točki I. ovog podneska**, Valent Strbad, kao kupac zaključio je dana 03.10.2008. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine (dalje: Ugovor o kupoprodaji garaže) s društvom ORION GRUPA d.o.o., kao prodavateljem pod brojem ovjere OV-98/09. Predmetnim Ugovorom o kupoprodaji garaže, kupac Valent Strbad stekao je pravo vlasništva 5/10000 nekretnine koja se nalazi na adresi Jarušćica 5 i 5a, koja u naravi predstavlja garažu

oznake G-198, u podrumu -2 objekta S 2, neto korisne površine 13,20 m<sup>2</sup>, koja je u etažnom elaboratu označena plavom bojom, ETAŽA 305.

S obzirom da je predmetna garaža imala određene materijalne nedostatke, kupac Valentin Strbad je s prodavateljem društvom ORION GRUPOM d.o.o., dana 18.02.2009. godine sklopio Anex ugovora o kupoprodaji nekretnine od 02. prosinca 2018. godine, pod brojem ovjere OV-2160/09 kojim je umjesto garaže predmetne oznake G-198, stekao pravo vlasništva **garaže oznake G-190, koja se nalazi u podrumu -2 objekta S 2, na adresi Jarušćica 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m<sup>2</sup>, koja je u etažnom elaboratu označena plavom bojom, oznake Etaže 297 (dalje: garaža).**

*Dokaz: Ugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 03.10.2008. godine, broj ovjere OV-98/09 te Anex ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 18. veljače 2009. godine od dana 18.02.2009. godine,*

VI. Kupac Valent Strbad platio je cjelokupni ugovoreni iznos kupoprodajne cijene prema Ugovoru o kupoprodaji garaže, te mu je društvo ORION GRUPA d.o.o., izdalo potvrdu o plaćanju ukupne kupoprodajne cijene prema Ugovoru i Aneksu ugovora o kupoprodaji od dana 18.02.2009. godine.

*Dokaz: Potvrda o isplati kupoprodajne cijene ovjerena od društva ORION GRUPA d.o.o., potpisana od strane direktorice Sanje Krog*

Zbog proteka vremena, te samog sklapanja Anexa Ugovora o kupoprodaji garaže, društvo ORION GRUPA d.o.o., propustilo je kupcu Valentu Strbada izdati tabularnu izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika kako bi gospodin Strbad mogao na svoje ime uknjižiti pravo vlasništva predmetne garaže.

Nakon što je Valent Strbad preminuo, dana 30. srpnja 2016. godine, javni bilježnik Suzana Hrabar je dana 12. listopada 2016. godine, donio Rješenje o nasljeđivanju posl.br. O-1657/2016, UPP-OS-134/2016 u kojem je utvrdio da ostavinsku masu iza pok. Valenta Strbada, čini među ostalim i izvanknjižno vlasništvo predmetne garaže navedene pod **točkom I. B) Rješenja o nasljeđivanju.**

*Dokaz: Rješenje o nasljeđivanju javnog bilježnika Suzane Hrabar, od dana 12. listopada 2016. godine, posl.br. O-1657/2016, UPP-OS-134/2016.*

Njegovom nasljednicom na nekretnini iz točke I. B) proglašena je **podnositeljica Suzana Santini.**

VII. Sukladno navedenom, moli se te predlaže Stečajnoj upraviteljici, da u skladu s čl.88. Stečajnog zakona (NN 27/24) kao zakonski zastupnik stečajnog dužnika, društva ORION GRUPE d.o.o., prema Ugovoru o kupoprodaji od 02.12.2008., broj ovjere OV-101/19 te potvrdi društva o primitku cjelokupne ugovorene kupoprodajne cijene, izda na ime podnositeljice tabularnu izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika podobnu za **uknjižbu prava vlasništva predmetnog stana označenog u točki I. i VIII. ovog podneska.**

Nadalje, sukladno točki V. i VI. ovog podneska, predlaže se Stečajnoj upraviteljici da temeljem Ugovora o kupoprodaji garaže od dana 03.10.2008, posl.br. OV-98/09, te Anexa Ugovora o kupoprodaji garaže od dana 18.02.2009., broj ovjere OV-3517/09, te potvrdi o primitku ugovorene kupoprodajne cijene, izda tabularnu izjavu ovjerenu kod javnog bilježnika podobnu za uknjižbu prava  vlasništva garaže označene u točki V. i VIII. ovog podneska na ime podnositeljice Suzane Santini.

Podnositeljica napominje stečajnoj upraviteljici da je voljna snositi sve potrebne troškove izrade i ovjere predmetnih isprava (tabularnih izjava).

**VIII.** Sukladno dostavljenim kupoprodajnim ugovorima, potvrdama o plaćanju cjelokupne kupoprodajne cijene za stan i garažu, podnositeljica ovim putem ističe svoje izlučno pravo u odnosu na nekretnine koje su upisane u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Novom Zagrebu, k.o. BLATO NOVO, zk.ul.2855., označena kao kč.br. 1197/1 STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2028 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR 7 I 7/A, STAMBENO POSLOVNA ZGRADA TLOCRTNE POVRŠINE 2284 ČM U ZAGREBU, JARUŠČICA BR.5 I 5/A DVORIŠTE površine 10343 m2, a koje su поближе označene kao:

1. 297. Suvlasnički dio: 5/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-297)  
garaža oznake G-190 u podrumu -2 objekta objekta S 2, Jaruščica 5 i 5a, neto korisne površine 13,20 m2, u etažnom elaboratu sve označeno bojom  
ORION GRUPA D.O.O., VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR (u tekstu označena kao: garaža),  
  
te
2. 635. Suvlasnički dio: 17/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-635)  
dvosoban stan oznake S 401, u četvrtom katu objekta S 2, Jaruščica 5a, sa spremištem oznake spr 109 u prizemlju objekta, neto korisne površine 44,46 m2, u etažnom elaboratu sve označeno crvenom bojom  
ORION GRUPA D.O.O., VINKOVAČKA BR. 48, VUKOVAR (u tekstu označena kao: stan).

**IX.** Slijedom svih prethodno navedenih činjenica, moli se i predlaže Stečajnoj upraviteljici da na trošak podnositeljice izda tabularne izjave ovjerene kod javnog bilježnika za nekretnine označene pod točkom VIII. ovog podneska, te da u poslovnim knjigama društva ORION GRUPA d.o.o. izvrši **zabilježbu istaknutog izlučnog prava u odnosu na navedene nekretnine**, kako iste ne bi mogle biti predmetnom unovčenja u stečajnom postupku koji se vodi pod posl.br. **St-1112/2013.**

Za podnositeljicu Suzanu Santini: