

28-86/2019

ODVJETNIK JADRE STRIKA

23000 Zadar, Klaićeva 9, tel: 023/224-086, 213-246, fax: 224-085; e-mail: jadre.strika@gmail.com

Primljeno neposredno-preko pošte (obično-preporučeno)

17.12.2019. god. u primjeraka sa

..... 3 priloga i rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana..... 20..... god.

Plaćena pristojba

Nedostaje pristojba

Stečajni postupak nad Spalldi d.o.o.

Primljene vrijednosti (novac, pristojbe i sl.)

.....

Potpis djelatnika:

PODNEŠAK

Na poslovni broj: St-86/2019

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
N/r sutkinje Ana Markač

U predmetu pod gore navedenim brojem, vodi se stečajni postupak nad Spalldi d.o.o. u kojem postupku je kao dio stečajne mase navedena nekretnina oznake 4534/144703 dijela čest. zem. 1412 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1425 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan na prvom katu oznake B10 netto površine 43,28 m², i drvarnica oznake D5 u podrumu netto površine 2,06 m², u grafičkom dijelu elaborata označeno zeleno (E-10).

Predmetna nekretnina je prodana mojoj stranci Ladislav Padjen, oib: 16789450699, iz Zagreba, Vlaška 83/1, te je o istom sačinjen ugovor o kupoprodaji stambene jedinice br. B10 po predugovoru B11-2005 od 04. srpnja 2005 god.

Moja stranka je u posjedu predmetne nekretnine, te je pokrenula parnični postupak koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Zadru, posl. broj: P-192/19, a koji spor je zabilježen i u zemljišnoj knjizi pod posl. brojem: Z-15503/19. U sličnom predmetu koji se vodio pred Općinskim sudom u Zadru, posl. broj: P-2215/19 je donesena prvostupanjska presuda od dana 20.11. 2019.g. kojim se utvrđuje da je tamo tužitelj stekao pravo vlasništva navedene nekretnine i da je Stečajna masa iza Spalldi d.o.o. dužna priznati i trpjeti uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi u svoju korist odnosno da predmetna nekretnina ne može biti dio stečajne mase s obzirom da je ista otuđena puno prije otvaranja ovog stečajnog postupka.

D o k a z: kupoprodajni ugovor, presuda Općinskog suda u Zadru, posl. broj: P-2215/19 od 20.11. 2019.g.

U zemljišnoj knjizi je izvršena zabilježba otvaranja ovog stečajnog postupka pod posl. brojem Z-7092/19. Kako je evidentno da predmetna nekretnina nije dio stečajne mase iza Spalldi d.o.o., moli se Naslov da donese rješenje kojim određuje brisanje zabilježbe otvaranja ovog stečajnog postupka kao teret predmetne nekretnine.

U privitku se dostavlja punomoć za zastupanje.

U Zadru, 16.12. 2019.g.

Ladislav Padjen po pun.

ODVJETNIK
Jadri Strika

23000 ZADAR, Klaićeva 9
tel: (023) 224 086, 213 246; fax: (023) 224 085
e-mail: jadre.strika@gmail.com

odvjetnička punomoć

kojom ja Ladislav Padjen _____

ovlašćujem da me pravno zastupa (brani)

JADRE STRIKA, odvjetnik iz Zadra,
Klaićeva 9/II, tel: 023/224-086, 213-246, fax: 224-085

u stečajnom _____ postupku koji se vodi

pred Trgovačkim sudom u Zadru _____

pod poslovnim brojem St-86/2019 _____

na tužbu (prijedlog, zahtjev, optužnicu) _____

protiv _____

radi _____

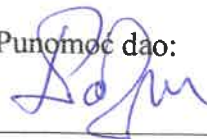
Ovlašćujem ga da me zastupa u svim mojim pravnim poslovima u sudu i izvan suda kao i kod svih drugih državnih organa te da radi zaštite i ostvarenja mojih prava i na zakonu osnovanih interesa poduzima sve pravne radnje i upotrijebi sva u zakonu predviđena sredstva, a naročito da podnosi tužbe, prijedloge i ostale podneske, da daje u moje ime nasljednu izjavu, te da za mene prima novac i novčane vrijednosti i da o tome izdaje potvrde.

Pristajem da ga za slučaj spriječenosti zamijeni osoba po njegovom izboru.

Za slučaj spora glede nagrade pristajem na nadležnost Općinskog suda u Zadru.

U Zadru, _____ 2019.

Punomoć dao:



SPALLDI d.o.o. HR-23000 Zadar, MB: 1741772, Josipa Račića 4., zastupan po direktoru i vlasniku tvrtke Dinu Spalldi, na istoj adresi, kao investitor i prodavatelj stambene jedinice (dalje: Prodavatelj), s jedne strane i

Ladislav Padjen, na adresi Frana Supila 29, HR-20000 Dubrovnik, JMBG: 0707943381506, kao kupac stambene jedinice u izgradnji (u daljnjem tekstu: KUPAC) s druge strane,

sklopili su dana 06. lipnja, 2007.god. sljedeći

U G O V O R

o kupoprodaji stambene jedinice br. B10
po Predugovoru B11-2005 od 4. srpnja 2005.god

Članak 1.

Prodavatelj prodaje, a kupac kupuje 4534/144703 dijela nekretnine oznake 1412 k.o. Zadar, površine 1425 m², vezano uz posebni dio nekretnine - **stan na prvom katu, oznake B10, netto površine 43,28 m², i drvarnicu oznake D5 u podrumu netto površine 2,06 m², u grafičkom dijelu elaborata označeno zeleno, u zemljišnim knjigama označeno kao ETAŽA 10., upisana u zk. ul. 13602, poduložak 10, za k.o. Zadar, a sve prema predugovoru br. B11-2005 od 04. srpnja 2005.god, koja je po originalnoj projektnoj dokumentaciji Aces d.o.o. A-355 iz srpnja 2004.g. bila imenovana s.j. B11, dok je službeno etažiranjem predmetna stambena jedinica konačno imenovana kao B10, a sve prema kojoj je sklopljen i predugovor.**

Predmetna stambena jedinica uključuje i dva garažna mjesta u podzemnom kompleksu zgrade sektor A i to u službenom projektu (potvrdi na glavni projekt A-10/06) imenovanom **br.21** neto građevne površine **9.41m²** i **br.22** neto građevne površine **13.91m²** i to u podzemnom kompleksu, a sve u sektoru A, ležećoj na čest. zem. 1411 k.o. Zadar, prikazan u "Projektu Puntamika", investitora "SPALLDI" d.o.o. Zadar, u Zadru na lokaciji Puntamika, Slave Raškaj 14/B, i u skladu s pravomoćnom Građevinskom dozvolom br. Klasa: Upl-361-03/04-01/713, Ur. broj: 2198-05-01-05-6-NH, izdane dana 28. veljače 2005. god. u Zadru, kao i potvrdom izmjene i dopune glavnog projekta Klasa: Upl-361-03/06-01/57, Ur. broj: 2198-05-01-06-04 NH, izdana u Zadru 15. prosinca 2006., od Ureda državne uprave u Zadarskoj Županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslove.

Sa stanom i garažnim prostorom, prodaje se odnosno kupuje i odgovarajući suvlasnički udio cijele nekretnine (objekta "B" i zemljišta na kojemu je objekt izgrađen), koji je razmjernan vrijednosti stana i garažnog prostora u odnosu na cijelu zgradu, a veličina udjela je precizirana u etažnom elaboratu i to kao 4534/144703, dok u Kućnom redu su definirani odnosi i uporaba zajedničkih posebnih dijelova.

Sastavni dio ovog ugovora je i tlocrtna dispozicija iz Elaborata o etažiranju, predmetnog stana s osnovnim karakteristikama, a koju dispoziciju stranke potpisuju i koja je sastavni dio i prilog ovom ugovoru.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu stana i garažnog prostora u iznosu od **51,936.00 EUR** (slovima: pedesetjednutisuću i devetstotridesećest eura), kao ukupan iznos proračunate vrijednosti za stambenu jedinicu B10, tj. u kunsjoj protuvrijednosti na dan uplate i to po srednjem tečaju za devize kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb. Iznos proračunate vrijednosti za s.j. B10 je u cijelosti isplaćen Prodavatelju i to u punom navedenom iznosu po predugovoru sa strane Kupca, a sve to direktno na žiro-račun Prodavatelja - Spalldi d.o.o. kod Hypo Alpe-Adria-Bank d.d. Zagreb, **br.ž.r. 2500009-1101137390**, poziv na broj: 00 01-07-2005.

Struktura ukupne cijene za stambenu jedinicu B10 je sljedeća:

- Cijena građevinskog zemljišta, komunalne infrastrukture i pripreme (25%):
 $0.25 \times 1200.00 \text{ EUR/m}^2 = 300.00 \text{ EUR/m}^2 \times 43.28 \text{ m}^2 = \underline{\underline{12,984.00 \text{ EUR}}}$
- Cijena građevinske vrijednosti stambene jedinice (75%):
 $0.75 \times 1200.00 \text{ EUR/m}^2 = 900.00 \text{ EUR/m}^2 \times 43.28 \text{ m}^2 = \underline{\underline{38,952.00 \text{ EUR}}}$
- Sveukupna cijena stambene jedinice br. B10 iznosi = **51.936.00 EUR**

Članak 3.

Prodavatelj ima obvezu predati, a Kupac pravo i obvezu preuzeti posjed stambene jedinice i garažnog prostora koji su predmet ovog ugovora u roku od 8 dana od potpisa ugovora.

Članak 4.

Objekt Spalldi vila 'B' izgrađen je prema standardu HRN (Hrvatskim Normama) i to prema projektu tvrtke "ACES" d.o.o. Zadar br. A-0355 od srpnja 2004. god., kao i izmjeni/dopuni glavnog projekta potvrdom nadležnog tijela izrađenog sa strane ovlaštenog arhitekta Vinko Dvornik, Split T.D.50/06-B.

Izrada i uređenje s.j. B10 su sljedećih karakteristika:

- kvalitetna izvedba svih zidarskih (grubi i fini), kovarskih, fasaderskih i ličilačkih radova, s vanjske i unutarnje strane zgrade,
- kvalitetna izolacija na objektu s.j. B10, uključujući vodu, toplinsku i zvučnu izolaciju,
- podovi od vrhunskih gotovih parketa debljine 14 mm, trešnja ekstra klase, za sve prostorije osim kuhinje i kupatila,
- keramičke pločice u prostorijama, odnosima zidovima na koje se postavljaju (kupaćilo, kuhinja i balkoni), vrhunske kvalitete talijanskog proizvođača keramike Imola od gres-porculana, po izboru i količini dogovorenog sa kupcem u kupaćilu i kuhinji,
- kompletna unutarnja stolarija (sobna vrata), proizvođača Barausse, program Euro Rubber, modeli T-Rubber,
- kompletna vanjska stolarija, proizvođača Finstral ili drugog proizvođača iste kvalitete, međustakleni prostor punjen 10 % zrakom, a 90 % argonom,
- kompletno postavljena elektroinstalacija (sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju, sa prekidačima proizvođača Vimar program Idea, sa osiguranim priključkom na snagu koju službeni distributer električne energije propisuje prema propisanom minimum standardu za površinu stambene jedinice,

- kompletno postavljena vodovodna instalacija (sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju), sa programom sanitarija od švicarskog proizvođača Laufen ili, a u sanitariju spadaju: viseća komoda umivaonika sa slavinom, viseća komoda WC školjke, a sve sa pod-žbuknim vodokotlićem i zidnim prekidačima,

- hidromasažna kabina proizvođača TAB-Italy, model sol levante 90x90,

- kvalitetno postavljene termoinstalacije sa regulatorima (puhalicama) topline i hladnoće, proizvođača CIAT, sa vanjskim individualnim mjerilom za potrošnju, kao i digitalnim termostatinama/regulatorima,

- kvalitetno postavljene telefonske instalacije,

- kvalitetno postavljene sve odvodne i kanalizacijske instalacije,

- ugradnja video-parlafona BPT sa svim potrebnim instalacijama, radi video nadzora nad dvorišnim i garažnim vratima,

- ugradnja elektronske tehnike u svrhu daljinskog otvaranja/zatvaranja dvorišnih i garažnih vrata, sa svim potrebnim instalacijama,

- ugradnja dizala u objektu 'B', koja omogućuje komunikaciju između podruma i II. etaže, radi pristupa do s.j. B10.

Detaljan opis i specifikacije svih materijala i opreme bit će predloženi Kupcu na ovjeru i službeni prihvrat dogovorenih detalja za uređenje a po dogovorenoj i prihvaćenoj proračunu/ponudi, te obostrano potvrđeni u primopredajnom zapisniku.

Članak 5.

Prodavatelj jamči u periodu od 2 (dvije) godine, računajući od dana primopredaje stana, za kvalitetu izvedenih građevinsko-obrtničkih radova sukladno propisima koji vrijede u Hrvatskom graditeljstvu. Jamstvo za kvalitetu ugrađene opreme dati će se prema jamstvu proizvođača, odnosno isporučitelja konkretne opreme.

Prodavatelj jamči Kupcu za eventualne nedostatke i mane samo u slučaju ispravnog korištenja stana i držanja danih mu uputa i nije obavezan o svom trošku otklanjati kvarove nastale nepravilnom uporabom uređaja, instalacija i opreme.

Kupac je ovlašten u jamstvenom roku, a temeljem izdanih jamstvenih listova, za ugrađenu opremu obratiti se neposredno i isporučitelju i ugrađivaču opreme, ako drugačije nije naznačeno danim mu uputama.

Članak 6.

Kupac je dužan odazvati se pozivu na primopredaju stana i garažnog prostora, a u slučaju neopravdane spriječenosti, ima se smatrati da je prihvatio radove.

Članak 7.

Od dana primopredaje stambene jedinice sa garažnim prostorom, Kupac preuzima i snosi sve troškove koji terete danu mu stambenu jedinicu i garažni prostor, te zajedničke dijelove i uređaje zgrade i dvorišta. Obvezni troškovi održavanja definirati će se sa međuvlasničkim ugovorom i Kućnim redom, a stanje brojila i slično primopredajnim zapisnikom.

Članak 8.

Prodavatelj je obvezan pribaviti uporabnu dozvolu za objekt B i završiti etažiranje i etažno knjiženje garažnih mjesta br.21 i br.22, kako bi omogućio Kupcu uknjižbu prava vlasništva garažnih mjesta, čim se za to stvore uvjeti.

Članak 9.

Prodavatelj je obvezan prije uknjižbe kupaca pojedinih stambenih jedinica, dok ima svojstvo vlasnika cijelog objekta i svih stambenih jedinica u njemu, sastaviti Kućni red kojim će utvrditi omjer vrijednosti svake etažne jedinice u odnosu na cijeli objekat, te regulirati režim korištenja zajedničkih dijelova i uređaja zgrade i dvorišta, koji uključuje način korištenja i troškove održavanja.

Sa sklapanjem ovog ugovora, Kupac prihvaća Kućni red, izrađen po Prodavatelju, a prihvaćen od strane svih ostalih vlasnika stambenih jedinica u vili 'B', koji po svom sadržaju ima značaj međuvlasničkog ugovora svih vlasnika stambenih jedinica u objektu tj. vili "B".

Članak 10.

Sklapanjem ovog ugovora, Kupac preuzima obvezu štititi integritet projekta objekta tj. vili "B", te nema pravo preinaka u objektu i na vanjskim i eksterijernim dijelovima objekta kao ni s.j. B10, osim uz pismenu suglasnost Prodavatelja kao investitora i nosioca projekta.

Članak 11.

Ovaj ugovor veže i pravne slijednike ugovornih strana.

Članak 12.

Prodavatelj dopušta kupcima da temeljem ovog ugovora a bez daljnjeg pitanja ili odobrenja zatraže i ishode uknjižbu prava suvlasništva 4534/144703 dijela nekretnine oznake 1412 k.o. Zadar, površine 1425 m², vezano uz posebni dio nekretnine - stan na prvom katu, oznake B10, netto površine 43,28 m², i drvarnicu oznake D5 u podrumu netto površine 2,06 m², u grafičkom dijelu elaborata označeno zeleno, u zemljišnim knjigama označeno kao ETAŽA 10., upisana u zk. ul. 13602, poduložak 10, za čest. 1412 k.o. Zadar, na svoje ime i u svoju korist na ravne dijelove.

Članak 13.

Ugovorne strane su suglasne da će sve eventualne nejasnoće koje bi se pojavile tijekom izvršavanja i u svezi ovog ugovora, pokušati riješiti sporazumno u duhu svrhe ovog ugovora i dobrih poslovnih običaja, time da se ovaj ugovor može mijenjati i dopunjavati isključivo pismenim dodacima.

U slučaju eventualnog nastanka spora kojega nije moguće riješiti sporazumno, ugovorne strane suglasno ugovaraju nadležnost Općinskog suda u Zadru.

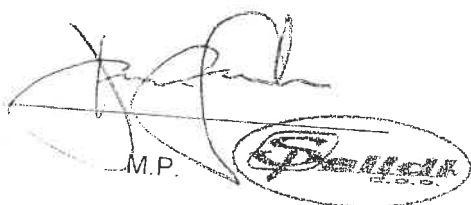
Članak 14.

Ovaj ugovor sastavljen je u 7 (sedam) istovjetnih primjerka, svaki sa snagom izvornika, od kojih Prodavatelj zadržava 3 (tri) primjerka, a Kupac 3 (tri) primjerka.

Ovaj ugovor izraz je slobodne volje ugovornih strana, te u znak prihvatanja svih njegovih odredaba, ugovorne strane potpisuju sve primjerke.

U Zadru, 06. lipnja 2007. god.

za SPALLDI d.o.o. MB:01741772
direktor: Dino Spalldi



Josipa Ročića 4 · ZADAR MB 1741772

Ladislav Padjen
JMBG: 0707943381506



Ja, Javni bilježnik **DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK** iz Zadra, Dalmatin.
sabora 5,
potvrđujem da je:

DINO SPALLDI, ZADAR, Obala kneza Branimira 4A, stranka, meni osobno
poznata,
kao direktor SPALLDI d.o.o., Zadar, uz zapisnik o deponiranju potpisa posl. br.
OU- 45/06-1,

u mojoj nazočnosti priznala potpis na ispravi kao svoj.
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.4. ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn.
Pristojba naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19. PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat trošak u
iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 7,70 kn.

BROJ: OV-6605/07
U Zadru, 18.06.2007.

Javnobilježnički savjetnik

JOSIP GRIGILLO

JAVNI BILJEŽNIK

DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK

Ja, Javni bilježnik **DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK** iz Zadra, Dalmatin. sabora 5,
potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

**Ugovor o kupoprodaji stambene jedinice br. B10, ovjeren u ovom uredu pod
posl. br. OV-6605/07, dana 18.06.2007. godine.**

Isprava čiji se preslik ovjerava je pisana mehaničkim sredstvom pisanja. Ovjereni
preslik se sastoji od 6(šest) stranica, a izdan je u 4(četiri) primjerka. Podnositelj
isprave je SAŠA SPALLDI, ZADAR, Obala kneza Branimira 4A.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tar.br.11.st.1. ZJP naplaćena u iznosu od 29,00 kn.
Pristojba naplaćena i poništena na primjerku koji ostaje u arhivi.

Javnobilježnička nagrada po čl.19.st.2. PPJT zaračunata u iznosu od 40,00 kn. Zaračunat trošak u
iznosu od 5,00 kn po čl.37. PPJT. Zaračunat PDV u iznosu od 9,90 kn.

BROJ: OV-6606/07
U Zadru, 18.06.2007



Javnobilježnički savjetnik
JOSIPA ZUBCIC

JAVNI BILJEŽNIK
DARIJA GRIGILLO-RAMLJAK



REPUBLIKA HRVATSKA
Općinski sud u Zadru
Borelli 9, 23000 Zadar

Poslovni broj: 50 P-2215/2019

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

I

R J E Š E N J E

Općinski sud u Zadru, po sucu toga suda Tatjani Domijan – Mrva, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Peter Bengt Kolisch iz Zadra, Slave Raškaj 14 A, OIB: 05377673496, zastupan po punomoćniku Jadri Strika, odvjetniku u Zadru, protiv tuženika Stečajna masa iza Spalldi d.o.o. iz Zadra, Josipa Račića 4, (ranije OIB: 59947319365), zastupana po stečajnom upravitelju Krešimiru Perošu iz Zadra, Ivana Gundulića 4 d, OIB: 37835605570, nakon održane glavne rasprave dana 18.studenog 2019. godine u nazočnosti punomoćnika tužitelja i zz stečajnog upravitelja, dana 20.studenog 2019.,

p r e s u d i o j e

Utvrđuje se da je tužitelj stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva 6153/148957 dijela čest.zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m2, povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A3 u prizemlju neto površine 51,71 m2, garažno mjesto oznake G3 u podrumu neto površine 9,14 m2 i drvarnica oznake D3 u podrumu neto površine 0,68 m2, u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom (E-3), što je tuženi dužan priznati i trpjeti da tužitelj na temelju ove presude ishodi upis prava vlasništva navedene nekretnine u svoju korist, uz istovremeni upis brisanja tog prava sa imena tuženika, sve u roku 15 dana.

r i j e š i o j e

- I Odbija se prigovor stvarne nenadležnosti Općinskog suda u Zadru.
- II Nalaže se tuženiku da tužitelju isplati parnični trošak ovog postupka u iznosu od 42.637,50 kuna.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi da je temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenim sa Spalldi d.o.o. , OIB: 59947319365, dana 20.studenog 2013. godine, stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva 6153/148957 dijela čest.zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m2, povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake

A3 u prizemlju neto površine 51,71 m², garažno mjesto oznake G3 u podrumu neto površine 9,14 m² i drvarnica oznake D3 u podrumu neto površine 0,68 m², u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom (E-3). U zemljišnim knjigama je kao vlasnik upisan Spalldi d.o.o. koji je u međuvremenu brisan u sudskom registru. Nad Spalldi d.o.o. otvoren je likvidacijski, a zatim 15. ožujka 2019. godine stečajni postupak nad Likvidacijska masa iza Spalldi d.o.o., uz nalog da se u sudskom registru izvrši upis Stečajna masa iza Spalldi d.o.o.

Tuženik u svom odgovoru na tužbu navodi da je tužba nedopuštena. Tužbom tužitelj zahtijeva provođenje upisa vlasništva na nekretnini koja je u vlasništvu tuženika. Kao temelj navodi ugovor o kupoprodaji iste ovjeren kod javnog bilježnika dana 20. studenog 2013. godine u kojem se navodi u čl. I. da su kupac i prodavatelj sklopili predugovor 2007. godine temeljem kojeg je prodavatelju navodno isplaćena kupoprodajna cijena. Naglašava činjenicu da je prodavatelj već tada od sredine 2007. godine bio u stanju blokade poslovnih računa iz koje nikada nije izašao. Nad pravnim slijednikom društva Spalldi d.o.o. otvoren je stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od 15. ožujka 2019. godine. Odredbama Stečajnog zakona čl. 171. st. 1. određeno je da se ne mogu valjano stjecati prava na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu. Upis otvaranja stečajnog postupka je također upisan u zemljišne knjige temeljem navedenog rješenja. S obzirom na navedeno tužba je nedopuštena i treba je kao takvu odbaciti. Nadalje, tuženik da ne dostavlja nikakav dokaz o uplaćenju kupoprodajnoj cijeni, a ako je ista uistinu i uplaćena zbog čega je proteklo 6 godina od uplate iste po predugovoru do sklapanja kupoprodajnog ugovora i još dodatnih 5-6 godina do pokretanja stečajnog postupka u kojima tužitelj nije ishodio niti pokušao ishodovali uknjižbu prava vlasništva. To što je nekretnina bila i još uvijek je opterećena zabilježbom ovrhe nije spriječavalo tužitelja da provede uknjižbu, odnosno uknjižba koja se sada traži također bi bila opterećena istim razlučnim pravima koja su upisana cijelo vrijeme od potpisivanja priloženih ugovora. Iz dostavljenog ugovora jasno je da je tužitelj bio u potpunosti upoznat sa poslovnim problemima prodavatelja i time je svjesno preuzeo sve rizike koji su iz tih odnosa proizašli odnosno činjenicu da se nad tuženikom sada provodi stečajni postupak. Samim kupoprodajnim ugovorom u čl. 4. strane su ugovorile da kupac smije zadržati uplaćenu cijenu samo ukoliko kupac uspije provesti uknjižbu vlasništva bez ikakvih prava trećih osoba što očito nije uspio. Temeljem toga tužitelj/kupac je trebao tražiti povrat plaćene kupoprodajne cijene od prodavatelja kad nije uspio u uknjižbi bez prava trećih osoba. Ako je kupac uopće isplatio cijenu prodavatelju on je već tada u trenutku isplate vjerojatno bio u blokadi poslovnih računa ili je u istu dospio nedugo nakon toga te nikad više nije izašao iz iste i naravno da je povrat sredstava u takvoj situaciji nemoguć. Blokade poslovnih računa su također podatak koji svaki subjekt u poslovnim odnosima može lako provjeriti i tužitelj je i u tom dijelu svjesno preuzeo na sebe rizik bez traženja ikakvih osiguranja i protugarancija. S obzirom da je nad pravnim slijednikom vlasnika predmetne nekretnine Spalldi d.o.o., sada Stečajna masa iza Spalldi d.o.o. otvoren stečajni postupak kojem je prethodio likvidacijski postupak imovine brisanog društva, a kojem je prethodio skraćeni stečajni postupak pokrenut krajem 2015. Godine, nakon neprekidne blokade poslovnih računa u trajanju od 2997 dana u kojem periodu tužitelj nije razriješio svoje ugovorne odnose sa prodavateljem nekretnine, ne postoji nikakav temelj da tužitelj sada izvrši nakon otvorenog stečajnog postupka sudskim putem uknjižbu koja nije dopuštena prema odredbama SZ-a na imovini koja čini stečajnu masu dužnika i unovčenjem koje se imaju namiriti razlučni i stečajni vjerovnici unutar stečajnog postupka.

Tužitelj u odnosu na navode odgovora na tužbu uzvraća da je tužitelj nositelj izlučnog prava i njegova pozicija u stečajnom postupku uređena je čl. 147. Stečajnog zakona. U st. 1. navedenog članka stoji da „osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik. Njezino će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka. Nadalje, suprotno tumačenju tuženika odredba čl. 171. st. 1. Stečajnog

zakona nije primjenjiva u ovom slučaju. Naime, tužitelj je stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine puno ranije nego je otvoren stečajni postupak. Dakle, predmetna nekretnina nije stečajna masa, jer je puno ranije nego je otvoren stečaj ista prenesena tužitelju, na što je tuženik upozoren i od strane zakonskog zastupnika prednika tuženika i priloženi su mu ugovori sa tabularnim izjavama da predmetna nekretnina ne ulazi u stečajnu masu i da je upis u zemljišnoj knjizi neistinit. Zašto stečajni upravitelj uporno odbija prihvatiti navedene činjenice nije jasno, no nije ni od utjecaja na ovaj postupak. Postojanje zabilježbe ovrhe od strane treće osobe na predmetnoj nekretnini ne utječe na valjanost raspolaganja tuženika. Raspolaganje nekretninom nije zapriječeno blokadom računa tuženika. Ukoliko tuženik smatra ili zna da je ranije zz tuženika oštetio društvo tada tuženik može pokrenuti postupke protiv istog, no to nije predmet ovog spora, niti se tiče tužitelja. Nadalje, čak i da tužitelj nije platio kupoprodajnu cijenu, to ne znači da nije stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine. Naime, da tužitelj nije podmirio kupoprodajnu cijenu po kupoprodajnom ugovoru, tuženik bi mogao zahtijevati isplatu iste, no to nije stvar stvarnopravne već obveznopravne naravi. No tužitelj je doista podmirio kupoprodajnu cijenu i dobio klauzulu intabulandi, a što očito nije sporno ni tuženiku. Dakle, Spalldi d.o.o. je valjano raspolagao predmetnom nekretninom u korist tužitelja, makar opterećenom ovrhom u korist treće osobe koja i dalje opterećuje pravo vlasništva tužitelja, no to nije prepreka pravu vlasništva tužitelja niti je zbog toga tuženik naknadno ostvario ikakva, a pogotovo stvarna prava na predmetnoj nekretnini. Činjenica da je tuženik još upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik je samo neistinit upis za koji je i prije pokretanja stečajnog postupka znao zz tuženika. Pozivanje tuženika na klauzulu u kupoprodajnom ugovoru da tuženik smije zadržati kupoprodajnu cijenu samo ako tužitelj postigne uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine neopterećenu pravima trećih također ne umanjuje stvarna prava tužitelja na predmetnoj nekretnini temeljem kupoprodaje. Navedena klauzula je ugovorena da u slučaju zbog realizacije eventualnih prava trećih osoba iz vrijednosti predmetne nekretnine, tužitelj se ne odriče tražiti povrat onog što je dao. No, tužitelj nikada nije raskinuo predmetni kupoprodajni ugovor niti je prijavio povrat kupoprodajne cijene u stečajni postupak, niti su treće osobe realizirale svoja eventualna prava na predmetnoj nekretnini. Ukoliko stečajni upravitelj smatra da je raniji zakonski zastupnik učinio nešto na štetu tuženika, tada je taj odnos predmet drugih eventualnih postupaka koji nemaju veze sa tužiteljem, već imaju isključivo sa tuženikom i njegovim ranijim zz-om. Nadalje pozivanje na predmet posl.br. P-719/19 u kojem nalazimo u bitnom sličnu pravnu situaciju navodi da se tamo sud, po mišljenju tužitelja pogrešno pozvao na odredbu čl.167. Stečajnog zakona gdje stoji da stečajni vjerovnici svoja prava mogu ostvarivati samo u stečajnom postupku, koja odredba nije primjenjiva ni u tom ni u ovom slučaju jer tužitelj nije stečajni već izlučni vjerovnik. Stečajni vjerovnik najprije prijavljuje svoju tražbinu, zatim sudjeluje u odlučivanju u stečajnom postupku, dok izlučni vjerovnik nema tražbinu prema stečajnoj masi niti ima ikakva prava u odlučivanju u stečajnom postupku već kao i bilo koja druga osoba ima pravo tražiti od suda izvan stečajnog postupka da mu prizna njegova prava u odnosu na stečajnog dužnika. To sve je i navedeno u citiranoj odredbi čl. 147. Stečajnog zakona.

Sud je tijekom postupka izvršio uvid u ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između Spalldi d.o.o. kao prodavatelja i Peter Bengt Kolisch kao kupca od 20. studenog 2013. godine ovjeren kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić pod brojem ovjere OV-17151/13 dana 20. studenog 2013. godine (l.s.4-5), dodatak ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključen između Spalldi d.o.o. kao prodavatelja i Peter Bengt Kolisch kao kupca dana 07. travnja 2014. godine ovjeren kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić pod brojem ovjere OV-4526/14 dana 07. travnja 2014. godine (l.s.6), preslik osobne iskaznice tužitelja (l.s. 7), zk izvadak (l.s.8), rješenje Trgovačkog suda u Zadru posl.br. 2 St-86/2019-4 od 15.ožujka 2019. godine (l.s.9-11), podnesak bivšeg zakonskog zastupnika zz Spalldi d.o.o. od 06.12.2017. godine

(l.s.21-22), rješenje Trgovačkog suda u Zadru posl.br. 2 St-86/2019-22 od 12.lipnja 2019. godine (l.s. 23-25), privremeno porezno rješenje od 24. travnja 2014. godine (l.s. 27), potvrda o uplaćenom porezu (l.s. 28).

Iz ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključen između Spalldi d.o.o. zastupan po direktoru Dinu Spalldiju, kao prodavatelju, i tužitelja, kao kupca, od 20. studenog 2013. godine, između ostalog, slijedi da je predmet istog predmetni stan. Prema točki 2. istog između stranaka je nesporno da je kupac isplatio prodavatelju sveukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 100.834,50 Eur, te je prodavatelj odmah neposredno nakon potpisa predugovora iz 2007. godine predao nekretninu kupcu u posjed u kojem se isti nalazi do danas.

Iz rješenja Trgovačkog suda u Zadru posl.br. St-86/2019 od 15.ožujka 2019.godine između ostalog slijedi da se otvara stečajni postupak nad likvidacijskom masom iza Spalldi d.o.o. Zadar dana 15.ožujka 2019. godine i istog trenutka rješenje o otvaranju stečajnog postupka objaviti će se na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova.

Iz podneska zakonskog zastupnika prednika tuženika od 06.prosinca 2017. godine (l.s.21-22), slijedi da sukladno objavljenom oglasu kojim su pozvani vjerovnici da u predmetnom postupku prijave svoje tražbine prema brisanom društvu, bivši zakonski zastupnik brisanog društva-Dino Spalldi obavlja imenovanog likvidatora o postojanju izlučnih prava na sljedećoj imovini koja se u knjigama još uvijek vodi na ime brisanog subjekta, između ostalog, i to suvlasnički udio od 6153/148957 dijela na k.č. 1411 k.o. Zadar s kojim je povezano etažno vlasništvo s oznakom E-3, zk.ul 13297, je u stvarnom vlasništvu Petera Bengta Kolischa, OIB: 05377673496, sukladno sklopljenom predugovoru iz 2007. i sukladno sklopljenom ugovoru o kupoprodaji nekretnine kojeg je navedeni sklopio s brisanim društvom u Zadru dana 20. studenog 2013. godine kao i dodatku navedenom ugovoru, sklopljenom u Zadru dana 07. travnja 2014. godine. Navedeni stan oznake E3, je u stvarnom vlasništvu i posjedu navedene stranake. Navedena stranka je za stan u potpunosti namirila tražbinu prema brisanom subjektu, platila poreze za isti, te ga koristi od 2007. godine.

Iz provedenih dokaza u postupku je utvrđeno da su tužitelj, kao kupac, i prednik tuženika, kao prodavatelj, sklopili pismeni ugovor o kupoprodaji nekretnine od 20.studenog 2013. godine (l.s.4-5) te dodatak istog ugovora od 07. travnja 2014. godine (l.s.6), predmet kojeg je bila sporna nekretnina te koji ugovor je u cijelosti realiziran. Tužitelj je isplatio kupoprodajnu cijenu te po kupnji stupio u posjed predmetne nekretnine, kako to slijedi i iz samog ugovora o kupoprodaji nekretnine (l.s.4-6), te dopisa Dina Spalldija, zakonskog zastupnika prednika tuženika od 06.prosinca 2017. godine (l.s.21). U pravu je tuženik kada navodi da je tužitelj stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine puno ranije nego je otvoren stečajni postupak. Dakle, predmetna nekretnina nije stečajna masa, jer je prije, nego je otvoren stečaj, prednik tuženika valjano raspolagao predmetnom nekretninom u korist tužitelja. Pozivanje tuženika na klauzulu iz točke 4. u kupoprodajnom ugovoru da tuženik smije zadržati kupoprodajnu cijenu samo ako tužitelj postigne uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine neopterećenu pravima trećih, također ne umanjuje stvarna prava tužitelja na predmetnoj nekretnini temeljem kupoprodaje, već se stoviše, njome osiguravaju prava samog tužitelja.

Analizom provedenih dokaza u postupku je utvrđeno da je tužitelj stekao vlasništvo na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja, temeljem odredbe čl.115.st.1.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 166/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje: ZV).

Sud je odbio daljnje dokazne prijedloge tužitelja budući smatra činjenično stanje dovoljno utvrđenim i razjašnjenim za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari, a također u skladu sa načelom ekonomičnosti postupka.

Tuženik je na pripremnom ročištu od 07.studenog 2019. godine istaknuo prigovor nenadležnosti ovog suda pozivom na odredbe čl. 34.b.t.5. ZPP-a. Tužitelj je u odnosu na

istaknuti prigovor nenadležnosti uzvratio da je isti neosnovan obzirom da se tuženik već upustio u raspravljanje u glavnoj stvari. Prema odredbi čl.17. st.1. ZPP-a sud se može po službenoj dužnosti oglasiti stvarno nenadležnim najkasnije do upuštanja tuženika u raspravljanje o glavnoj stvari. Prema st.2. istog članka u povodu prigovora tuženika o stvarnoj nenadležnosti sud se može oglasiti stvarno nenadležnim samo ako je tuženik taj prigovor podnio najkasnije do upuštanja u raspravljanje o glavnoj stvari. U konkretnom slučaju tuženik je prigovor stvarne nenadležnosti istaknuo nakon upuštanja u raspravljanje o glavnoj stvari, dakle, protivno odredbi čl.17.st.2. ZPP-a.

Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a, a u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, koji trošak za zastupanje tužitelja po punomoćniku iz redova odvjetnika je valjalo priznati i to za sastav tužbe i sastav podneska od 04.studenog 2019. godine po Tbr.7.t.6 u iznosu od 746 bodova, zastupanje na ročištu od 07.studenog 2019. godine po Tbr.9.t.2. u iznosu od 373 bodova, zastupanje na ročištu od 18.studenog 2019. godine po tbr.9.t.1. u iznosu od 746 bodova, sve uvećano za važeći PDV što ukupno iznosi 32.637,50 kuna, što uvećano za sudsku pristojbu za tužbu u iznosu od 5.000,00 kuna i sudsku pristojbu za presudu u iznosu od 5.000,00 kuna, predstavlja sveukupan iznos od 42.637,50 kuna.

Slijedom svega iznijetog valjalo je odlučiti u pravorijeku ove odluke.

Zadar, 20. studenog 2019.

S u t k i n j a

Tatjana Domijan – Mrva, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave iste. Žalba se podnosi putem ovog suda nadležnom županijskom sudu, pismeno u 3 (tri) istovjetna primjerka.

DNA:

1. Tužitelju po punomoćniku Jadri Strika, odvjetniku u Zadru,
2. Tuženiku po stečajnom upravitelju Krešimiru Perošu iz Zadra, Ivana Gundulića 4 d.

Za točnost otpavka-ovlašteni službenik
Kristina Sikirić

Nakon pravomoćnosti:
Ministarstvu financija, Poreznoj upravi Zadar.