

DAVOR ŠAŠKO

I. Stenjevečki odvojak br. 16, 10900 Zagreb

OIB: 75357248163


Tel. 098/203-190

29. travanj 2025. godine

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U RIJECI

PRIMLJENO:

02-05-2025

Neposredno predano pošti:
Obično-preporučeno: 29.04.2025.
Pošta: Zagreb R Š 65735/10942
Primjeraka: 3 prilog: 3 X 24 str
Pristojbe: — € državnim biljezima
Primio: 

Posl. broj: St-507/2023

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Zadarska 1 i 3, Rijeka

ŽALBA

Na Rješenje Trgovačkog suda u Rijeci, posl. broj: St-507/2023-34 od 18. travnja 2025. g., i POVLAČENJE PONUDE ZA KUPNJU

Dana 16. travnja 2025. godine, u sklopu stečajnog postupka nad dužnikom Stečajna masa iza VEGRA d.o.o., sudjelovao sam u elektroničkoj javnoj dražbi koju je provodila FINA, a u kojoj dražbi je predmet prodaje bila nekretnina upisana u zk.ul. 5601, k.č.br. 6552, 6. suvlasnički dio: 1824/10000, ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6), k.o. Sušak, Broj D. L. 20 u naravi dvorište i zgrada mješovite uporabe Milana Smokvine Tvrdog k.br. 7, ukupne površine 155 m², poslovni prostor u prizemlju zgrade u ul. Milana Smokvine Tvrdog br. 7 u ukupnoj površini od 83,83 m².

Tom prilikom bio sam najbolji ponuditelj te mi je za iznos od 71.421,10 €, dana 18. travnja 2025. g. Trgovački sud u Rijeci dosudio predmetnu nekretninu Rješenjem o dosudi Posl. Br. St-507/2023-34 (PRILOG br. 1), a na koje Rješenje ovim putem podnosim prigovor odnosno povlačim svoju ponudu za kupnju predmetnog poslovnog prostora i tražim povrat uplaćene jamčevine u punom iznosu.

OBRAZLOŽENJE:

Ponudu za kupnju predmetne nekretnine povlačim iz razloga što sam nakon završene dražbe i dane ponude za kupnju saznao da su ključne činjenice o predmetnoj nekretnini netočno prikazane u postupku prodaje putem elektroničke javne dražbe, što me kao kupca u dobroj vjeri pogrešno navelo da budem uopće zainteresiran za kupnju takve nekretnine i da dam svoju ponudu za kupnju. Kao rezultat toga, spornim Rješenjem o dosudi od 18. travnja 2025. g. dosuđena mi je predmetna nekretnina koja kao takva kako je opisana u Rješenju o dosudi faktički ne postoji.

Naime, FINA je u predmetnom postupku elektroničke dražbe priložila „Pismena vezana uz predmet prodaje“ kao relevantnu dokumentaciju za zainteresirane kupce i to: Zaključak Trgovačkog suda u Rijeci o prodaji nekretnine putem elektroničke javne dražbe od strane FINA-e od 21.01.2025. g. (PRILOG br. 2), Potvrdu o pravomoćnosti od 21.01.2025. g. (PRILOG br. 3), Izvadak iz BZP-a: suvlasnički udio redni broj: 6 od 21.01.2025. g. (PRILOG br. 4) te Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi FINA-e od 22.01.2025. g. (PRILOG br. 5), gdje je u svakom tako predstavljenom dokumentu o predmetu prodaje bilo navedeno da je predmet prodaje **poslovni prostor u prizemlju zgrade** u Rijeci, Ul. Milana Smokvine Tvrdog br. 7 u ukupnoj površini od 83,83 m², **što međutim nije točno jer se radi o poslovnom prostoru smještenom u podrumu zgrade**, što potpuno mijenja funkcionalnost i uporabnu kvalitetu prostora u odnosu da se ista doista nalazi u prizemlju zgrade.

(Dokaz: Prilozi br. 2, 3, 4 i 5)

Pravilnikom o prostornim planovima (NN 152/2023 od 19.12.2023. g.) u čl. 4. st. 1. t. 3. definirani su pojmovi dijelova i etaže zgrade gdje je jasno propisano:

- „prizemlje (P) je dio zgrade, odnosno građevine čija se razina završne plohe konstrukcije poda nalazi na koti konačno uređenog terena ili najviše 1,5 m iznad najniže kote konačno uređenog terena ili dio zgrade koji se nalazi iznad podruma i/ili suterena“
- „suteran (S) je dio zgrade, odnosno građevine koji je ukopan do 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren“
- „podrum (Po) je dio zgrade, odnosno građevine koji je potpuno ukopan ili je ukopan više od 50 % svoga obujma u konačno uređeni teren“.

S obzirom da je predmet prodaje poslovni prostor koji je više od 50 % svog obujma ukopan u konačno uređeni teren, definitivno se radi o prostoru smještenom u podrumu zgrade te se zainteresiranim kupcima zbog transparentnosti i pravednosti postupka trebalo dati do znanja da se u naravi radi o poslovnom prostoru u podrumu a ne u prizemlju zgrade kako je bilo pogrešno navedeno u svoj gore navedenoj dokumentaciji priloženoj u postupku prodaje. Kao dokaz prilažem fotodokumentaciju – dvije fotografije predmeta prodaje iz kojih je jasno razvidno da se radi o prostoru u podrumu a ne u prizemlju zgrade (PRILOG br. 6).

(Dokaz: Prilog br. 6)

Kao dokaz da FINA u drugim postupcima elektroničke javne dražbe u slučajevima kad nekretnina u naravi ne odgovara onome kako je evidentirana u zemljišnim knjigama to zainteresiranim kupcima jasno da do znanja kako ih ne bi dovela u zabludu, prilažem primjer jedne takve prodaje odnosno Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi od 11.02.2025. g. (identifikator nadmetanja broj 53038), gdje je jasno naznačeno u opisu

predmeta prodaje da „U zemljišnim knjigama nekretnina upisana kao garaža, u naravi predstavlja tri zasebna stambena prostora u prizemlju objekta“, a kako pravedna i transparentna prodaja i treba izgledati (PRILOG br. 7).

(Dokaz: Prilog br. 7)

Da je Trgovačkom sudu u Rijeci u provedbi stečajnog postupka bila poznata činjenica da se predmet prodaje ne nalazi u prizemlju zgrade kako je pogrešno zavedeno u zemljišnim knjigama nego da se nalazi u podrumu i da se tako onda trebalo prikazati u postupku prodaje, dokazuje Zapisnik sa ročišta radi izjašnjenja stranaka od 21.01.2025. g. (PRILOG br. 7), gdje je na str. 2 Zapisnika odvjetnica stranke, gđa Neli Bezjak istaknula da se radi o prostoru u podrumu zgrade a ne u prizemlju zgrade, čime je osporavala nerealno visoku procjenu vrijednosti nekretnine, a koja činjenica doista u bitnome i utječe na vrijednost nekretnine (PRILOG br. 8). Navedeni zapisnik sam našao na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Rijeci tek nakon provedene dražbe, a za koje kao fizička osoba koja nikad do sada nije imala doticaja sa Trgovačkim sudom i stečajnim postupcima nisam znao da se ta dokumentacija može tamo pronaći.

(Dokaz: Prilog br. 8)

ZAKLJUČNO:

S obzirom da nisam iz Rijeke i stalno dostupan, prije same dražbe i uplate jamčevine, tijekom ožujka 2025. g. obišao sam adresu u Rijeci, Ul. Milana Smokvine Tvrdog br. 7, gdje sam prema predstavljenoj dokumentaciji Trgovačkog suda u Rijeci i FINA-e o predmetu prodaje te zemljišnim knjigama, obišao prostor – **prizemlje zgrade na predmetnoj adresi** te na temelju izgleda objekta izvana, donio odluku da mi takav poslovni prostor u PRIZEMLJU ZGRADE i na toj lokaciji odgovara te sam odlučio sudjelovati u postupku kupovine iste.

Elektoničke javne dražbe putem FINA-e provode se po načelu viđeno-kupljeno, što ne osporavam, međutim, iz svega gore navedenog, razvidno je da sam kao kupac u dobroj vjeri, koji je tražio i želio kupiti poslovni prostor u prizemlju zgrade na području grada Rijeke, načinom na koji je predmetni poslovni prostor predstavljen u postupku prodaje, doveden u zabludu te sam tako donio odluku sudjelovati u postupku dražbe i dati ponudu za kupnju, koje odluke definitivno ne bih donio da su u postupku prodaje bitne činjenice o samom predmetu prodaje bile ispravno prikazane, jer mi poslovni prostor u podrumu NE TREBA.

Zakonom o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, u dijelu „Zaštita povjerenja u zemljišne knjige“ u čl. 122. st. 1. propisano je:

„-Smatra se da zemljišna knjiga istinito i potpuno odražava činjenično i pravno stanje nekretnine, pa tko je u dobroj vjeri postupao s povjerenjem u zemljišne knjige, ne znajući da

ono što je u njih upisano nije potpuno ili da je različito od izvanknjižnog stanja, uživa glede toga stjecanja zaštitu prema odredbama zakona.“

U čl. 122. st. 3. istog Zakona propisano je: „Nedostatak dobre vjere ne može se predbacivati nikome samo iz razloga što nije istraživao izvanknjižno stanje.“

Sukladno tome, smatram da sudovi RH i FINA kao provoditelj elektroničkih dražbi, imaju obavezu vršiti prodaju nekretnina prema tome kakve one jesu zapravo, te ukoliko su pogrešno upisane u zemljišnim knjigama da to treba zainteresiranim kupcima dati do znanja u postupku prodaje, posebice kad za takvu činjenicu sud zna, a što u ovom konkretnom predmetu nije bio slučaj.

Posljedično tome, sporno Rješenje o dosudi od 18. travnja 2025. g. kojim mi je dosuđena predmetna nekretnina – **poslovni prostor u prizemlju zgrade** od 83,83 m², nije provedivo jer **tako opisan prostor ne postoji** i ne bi ga bilo moguće predati mi ga u posjed po uplati kupovnine.

Zbog svega navedenog, molim da se uvaži ovaj moj prigovor i da mi se izvrši povrat uplaćene jamčevine u cjelokupnom iznosu od 8.956,15 eura, koji je uplaćen na račun FINA-e dana 23.03.2025. g. U prilogu ovog prigovora dostavljam potvrdu banke o izvršenoj uplati (PRILOG br. 9).

(Dokaz: Prilog br. 9)

S poštovanjem,

Davor Šaško

