
ALIJA HRASTINSKI & GRAF
odvjetničko društvo

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
TRG JOHNA FITZGERALDA KENNEDYJA 11
10000 ZAGREB

Zagreb, 28. siječnja 2025. godine

Poslovni broj: St-1551/2021

STEČAJNI
DUŽNIK:

DOMI d.o.o. u stečaju, s poslovnim sjedištem na adresi Ulica Milana Pavelića 21, 10000 Zagreb, **OIB: 20233402883**, koje zastupa g. Stjepan Rakarec, stečajni upravitelj, s prebivalištem na adresi Črnkovec 16, 10410 Črnkovec, **OIB: 64132194100**;

ZAINTERESIRANA
OSOBA / KUPAC:

JONING d.o.o., s poslovnim sjedištem na adresi Ulica Matka Baštijana 2A, 10000 Zagreb, **OIB: 06392012520**, koje zastupa g. Josip Nikolić, direktor;

kojeg po punomoći zastupa Kristina Alija Hrastinski, OIB: 12290713263, odvjetnica u odvjetničkom društvu Alija Hrastinski & Graf j.t.d., sa sjedištem u Zagrebu, Zagrebačka cesta 50, OIB: 47081092483;

PODNEŠAK ZAINTERESIRANE OSOBE / KUPCA

1x, putem e-komunikacije, prilozi

1. Nastavno na zaključak Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja St-1551/2021 od 20. prosinca 2024. godine, objavljenog na e-oglasnoj ploči navedenog suda, to društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, obavještava uvodno naznačeni sud kako slijedi:

- rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 9. veljače 2024. godine društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, dosuđena je nekretnina društva DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje stečajnog dužnika, i to suvlasnički dio s neodređenim omjerom nekretnine označene kao zk.č.br. 766/1 (kuća i dvorište površine 554 m²) upisane u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci u zk.ul.br. 12623 k.o. Rijeka, a koji je razmjeran idealni suvlasnički dio temeljem odredbi članka 68.,

69. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima neodvojivo povezan s vlasništvom posebnog dijela predmetne nekretnine koji u naravi predstavlja poslovni prostor u prizemlju zgrade u Rijeci, Matačićeva 1 ukupne površine 165 m² (1. suvlasnički dio, etažno vlasništvo (E-1)), te zajedničkih dijelova i uređaja kuće koja je na predmetnoj nekretnini (zk.č.br. 766/1) sagrađena, za iznos od 351.663,75 EUR (slovima: tri stotine pedeset i jednu tisuću šest stotina šezdeset i tri eura i sedamdeset i pet centi);

- rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 8. travnja 2024. godine nesporno je utvrđeno kako je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, isplatila kupoprodajnu cijenu u iznosu od 351.663,75 EUR (slovima: tri stotine pedeset i jednu tisuću šest stotina šezdeset i tri eura i sedamdeset i pet centi) u cijelosti;
- zaključkom Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 8. travnja 2024. godine zemljišno-knjižnom odjelu Općinskog suda u Rijeci bilo naloženo izvršiti upis prijenosa prava vlasništva na odnosnoj nekretnini na ime i za korist društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca uz istovremeni upis brisanja svih nastavnih založnih prava i zabilježbi, te je istovremeno društvu DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje stečajnom dužniku, bilo naloženo odnosnu nekretninu predati društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, u posjed;
- upis prava vlasništva na uvodno opisanom poslovnom prostoru na ime i za korist društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca u zemljišnim je knjigama Općinskog suda u Rijeci bio izvršen temeljem rješenja Općinskog suda u Rijeci poslovnog broja Z-9518/2024 od 11. travnja 2024. godine;
- ovlašteni predstavnici društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca su po prethodnom pozivu g. Stjepana Rakareca, stečajnog upravitelja društva DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje stečajnog dužnika, pristupili primopredaji odnosne nekretnine u posjed dana 13. svibnja 2024. godine, međutim, navedenom je prilikom ovlašteni predstavnik društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca, neposrednim opažanjem na licu mjesta, a budući da je predmetni poslovni prostor u trenutku primopredaje u posjed zainteresiranoj osobi / kupcu po prvi puta bio prezentiran u cijelosti, prigovorio površini istog, te odbio potpisati nastavni zapisnik o primopredaji;
- stečajni upravitelj društva DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje stečajnog dužnika je društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, nastavnom e-mail porukom od 16. svibnja 2024. godine bio naložio pribaviti nalaz i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka kako bi se navedene sporne okolnosti nesporno utvrdile i to u roku od 14 (slovima: četrnaest) dana, u skladu s kojim je nalogom društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac postupilo, te je dana 29. svibnja 2024. godine, po svome punomoćniku, bilo pribavilo nalaz i mišljenje ovlaštenog sudskog vještaka, te ga istoga dana, putem e-maila bilo odaslalo na znanje i daljnje postupanje g. Stjepanu Rakarecu, stečajnom upravitelju društva DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje stečajnog dužnika, a iz kojeg nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka proizlazi kako navedeni poslovni prostor ima površinu od 127,63 m²;
- društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac je o navedenim spornim okolnostima izvijestilo Trgovački sud u Zagrebu podneskom od 11. lipnja 2024. godine, podneskom od 24. lipnja 2024. godine i podneskom od 2. srpnja 2024. godine, te usmeno na raspravi održanoj u predmetu poslovnog broja Ovr-30/2023 dana 25. lipnja 2024. godine, no unatoč čemu je Trgovački sud u Zagrebu dana 19. srpnja 2024. godine bio donio rješenje o namirenju, te dana 9. prosinca 2024. godine rješenje o dovršetku ovrhe, a da niti jednim od tih rješenja i/ili drugim nastavnim rješenjem nije bio odlučio o prigovorima i/ili navodima društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca, iznesenim u naprijed opisanim podnescima.

Dokaz: *Priklop spisa Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023;*

2. Društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, ističe, kako je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, a kako je to naprijed naznačeno, nesporno upisano kako površina navedenog poslovnog prostora iznosi 165 m², dok je istovremeno nesporno kako predmetni poslovni prostor, a nastavno na utvrđenja angažiranog sudskog vještaka ima površinu od 127,63 m².

Naime, društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac prije svega ističe, a kako je ranije navedeno, da su ovlašteni predstavnici društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca, po prethodnom pozivu g. Stjepana Rakareca, stečajnog upravitelja stečajnog dužnika, dana 13. svibnja 2024. godine pristupili primopredaji odnosno poslovnog prostora u posjed društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, međutim, navedenom je prilikom ovlašteni predstavnik društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca, neposrednim opažanjem na licu mjesta, a budući da je predmetni poslovni prostor u trenutku primopredaje u posjed društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu po prvi puta bio prezentiran u cijelosti, prigovorio površini istog, te odbio potpisati nastavni zapisnik o primopredaji.

Naime, prije provedbe javne dražbe u rubriciranom je predmetu bilo omogućeno izvršiti neposredni uvid u stanje navedenog poslovnog prostora, kojem je uviđaju na lice mjesta društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac pristupilo, međutim, navedenom prilikom osoba koja je ovlaštenog predstavnika društva JONING d.o.o., ovdje zainteresiranu osobu / kupca bila dočekala na licu mjesta, različita od g. Stjepana Rakareca, stečajnog upravitelja stečajnog dužnika, navela je kako mu dio navedenog poslovnog prostora nije u mogućnosti neposredno prezentirati, budući da se ključevi od istog nalaze kod g. Stjepana Rakareca, stečajnog upravitelja stečajnog dužnika i/ili samog stečajnog dužnika, u Zagrebu, međutim, koja okolnost društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, u datome trenutku nije bila sporna niti dvojben, obzirom da se predmetni poslovni prostor doista nalazi u Rijeci, dok je sjedište stečajnog dužnika i njegova stečajnog upravitelja u Zagrebu, te je slijedom toga odlučio participirati u javnoj dražbi, pouzdajući se, u dobroj vjeri, stanju upisanom u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, kao i u činjenicu da se predmetna javna dražba provodi putem suda.

3. Međutim, naknadno, a nakon nastanka uvodno je opisane situacije, društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac uvidom u spis Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 utvrdilo kako niti društvu Erste nekretnine d.o.o. prilikom izrade procjembenog elaborata u spisu poslovnog broja Ovr-30/2023, nije bio omogućen uvid u cjelokupni predmetni poslovni prostor, a kako je navedeno na stranicama broj 12. i 13. istog u dijelu u kojem je navedeno kako slijedi: *„(...) Prilikom obilaska nekretnine nije bio omogućen ulaz u dio poslovnog prostora (skladište), samim time nije se moglo izvršiti mjerenje svih prostorija. Na uvid nije dobivena tehnička dokumentacija kojom bi se identificirala nekretnina. Prema upisu u ZK, nije moguće identificirati nekretninu zbog ograničenog obilaska. Predmet procjene je poslovni prostor prema upisu u ZK.“*, koje okolnosti Trgovačkom sudu u Zagrebu evidentno nisu bile sporne, a slijedom čega je unatoč navedenom, odlučio nastaviti s postupkom prodaje predmetne nekretnine, s time da sudionici navedene javne dražbe o odnosnim spornim okolnostima nisu imali niti su mogli imati ikakvih saznanja.

Nadalje, društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, je nakon utvrđenja naprijed opisanog odstupanja, iz arhiva zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci pribavilo dokumentaciju temeljem koje je odnosni poslovni prostor bio upisan u zemljišne knjige nadležnog suda, a kojom je prilikom utvrdilo kako je isti i ranije bio upisan u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci u zk.ul.br. 5325 k.o. Rijeka, bez naznake površine, te kako je isti bio upisan u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci u zk.ul.br. 12623 k.o. Rijeka, u kojem je upisan i u trenutku sastava ovog podneska, s naznakom površine tek po provedenom postupku povezivanja zemljišne knjige i knjige položenih ugovora za stambenu zgradu u Rijeci

na adresi Matačićeva 1, Verdieva 7A i Verdieva 7B, koji se pri Općinskom sudu u Rijeci, Stalnoj službi u Delnicama bio vodio pod poslovnim brojem RZ-680/2015, te je slijedom toga, na raspravi održanoj u rubriciranom predmetu dana 16. listopada 2018. godine, Općinski sud u Rijeci, Stalna služba u Delnicama prihvatio prijedlog predlagatelja za povezivanjem zemljišne knjige i knjige položenih ugovora na k.č.br. 766/1 k.o. Rijeka na način da je dopustio upis svih 14 (slovima: četrnaest) posebnih dijelova predmetne zgrade, jedan od kojih je i poslovni prostor u prizemlju zgrade u Rijeci, Matačićeva 1, ukupne površine 165 m², s time da su površine svih posebnih dijelova predmetne nekretnine prethodno bile preuzete iz službenih evidencija Grada Rijeke, Odjela Gradske uprave za gospodarenje imovinom, Direkcije za upravljanje objektima stambene namjene od 10. listopada 2018. godine.

Budući da se, nastavno na primjenjive zakonske i podzakonske propise, u zemljišne knjige upisuje korisna vrijednost površina (KVP) koja predstavlja umnožak korisnih površina pojedinih prostorija posebne etažne jedinice i njezinih pripadaka, te odgovarajućih koeficijenata za pojedine prostore, pri čemu vrijednost koeficijenta ovisi o karakteristikama i namjeni prostora, to je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, sudjelujući u postupku javne dražbe, evidentno bila postupalo u dobroj vjeri i s povjerenjem u zemljišne knjige, a kako je to propisano Zakonom o zemljišnim knjigama, pouzdajući se u činjenicu da upis u zemljišne knjige korespondira stvarnom stanju.

4. Nastavno na sve naprijed navedeno, a budući da je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac nesporno kupilo poslovni prostor površine 165 m², te budući da je nastavno na dostavljeni nalaz i mišljenje u međuvremenu angažiranog sudskog vještaka nesporno utvrđeno kako navedeni poslovni prostor nema površinu od 165 m², već ima površinu od 127,63 m², to je evidentno kako postoji razlika od 37,37 m² na štetu društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca.

S obzirom na činjenicu da stečajni dužnik ne može društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu predati u posjed nekretninu kupljenu na javnoj dražbi, odnosno, poslovni prostor površine 165 m² obzirom da takav poslovni prostor nastavno na u međuvremenu pribavljenu dokumentaciju iz arhiva zemljišno-knjižnog odjela Općinskog suda u Rijeci i Državnog arhiva u Rijeci evidentno ne postoji niti je ikada postojao u naravi, te s obzirom na činjenicu da je nesporno uplaćena kupoprodajna cijena rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 19. srpnja 2024. godine prenesena na depozitni račun Trgovačkog suda u Zagrebu s pozivom na poslovni broj uvodno naznačenog stečajnog predmeta, to društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac predlaže uvodno naznačenom sudu da nesporno uplaćenu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 351.663,75 EUR (slovima: tri stotine pedeset i jednu tisuću šest stotina šezdeset i tri eura i sedamdeset i pet centi) razmjerno umanju za naprijed opisanu razliku površine predmetnog poslovnog prostora od 37,37 m², te navedenu razliku uplati na račun društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca.

ZAINTERESIRANA OSOBA / KUPAC:
JONING d.o.o.