

Zagreb, 14.01.2022.

**TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU**

Na broj: St-1621/2019-88

Kupac/Žalitelj: **SEMAX d.o.o.** iz Zagreba, II. Loparska 2, OIB: 61395267130,
zastupano po odvjetniku Ivanu Esteru iz 10000 Zagreb, II. Loparska 2,

Stečajni dužnik: **SEKULA PLUS d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Prevoj 37, OIB 49781033393

ŽALBA KUPCA

Punomoć
Prilozi

na rješenje o dosudi

- I. Žalitelj je za zastupanje u predmetnoj pravnoj stvari opunomoćio odvjetnika Ivana Estera.
- II. Žalitelj je putem Financijske agencije, sudjelovao na elektroničkoj javnoj dražbi, te je na trećoj dražbi dao najvišu valjanu ponudu u nadmetanju (1.015.000,00 kn), pa je stoga Rješenjem Naslova od 03.01.2022. broj: St-1621/2019-88 koje se pobija ovom žalbom, nekretnina dosuđena Žalitelju kao Kupcu.
- III. Ovim putem izjavljuje se žalba na Rješenje o dosudi od 03.01.2022. broj: St-1621/2019-88. Citirano Rješenje pobija se u cijelosti, i to zbog:
- 1.) Bitne povrede odredaba postupka
 - 2.) Nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja
 - 3.) Pogrešne primjene materijalnog prava.
- IV. Žalba se obrazlaže kako slijedi:
- 1.) **Prodaja nekretnine koja je predmet dosude – nije bila zakonita.**

Naime, u Pozivu na navedenu dražbu, **nije navedeno** da na nekretnini postoje prava trećih osoba, te da su u dijelu iste osobe, odnosno da ista nije slobodna od osoba i stvari.

Naime, usporedno s početkom javnog nadmetanja (dražbe) 18.08.2021 na predmetnoj nekretnini, u zemljišnim knjigama, zatražen je upis zabilježbe spora (16.08.2021. i to pod brojem Z-44099/2021), koji upis je proveden u cijelosti.

Nadalje na predmetnoj nekretnini, u zemljišnim knjigama, dana 18.08.2021, zatražen je upis još jedne zabilježbe spora pod brojem Z-44359/2021., a koji postupak upisa i dalje traje.

Iz sadržaja tužbi, podneska treće osobe kao i Zaključka suda poslanom prodavatelju, proizlazi da su se treće osobe nalaze u prostoru tj. predmetnoj nekretnini, kao i da polažu prava na isti.

Dakle, prodavatelj je tijekom otvorene javne dražbe, znao da na predmetnoj nekretnini treće osobe polažu prava na istu, te da je ista opterećena zabilježbama spora.

No, niti u pozivu za nadmetanje niti tijekom dražbe o navedenim relevantnim činjenicama nisu upoznati potencijalni kupci, iako od istih izravno ovisi njihov interes za kupnju, kao i ponuđena cijena.

Da je Kupac znao za navedeno, ne bi uopće učestvovao u javnoj dražbi.

Upravo navedene zabilježbe na nekretnini, direktno utječu na prava kupca – koji bi „uvjetno“ trebao steći nekretninu opterećenu zabilježbama spora na tko zna koliko dugo vrijeme, (gdje poslovna banka neće odobriti krediti zbog istih!), i to još sve za uvjete/cijenu kao za neopterećenu nekretninu (nekretninu bez zabilježbi).

Stoga je iz navedenog razloga poslovna banka odbila odobriti kredit kupcu za plaćanje kupovnine predmetne nekretnine

Dakle, već zbog navedenih okolnosti, dražbu je trebalo **odgoditi ili ukinuti**, jer se bitno mijenja pravna i činjenična pozicija nekretnine ili barem o tome obavijestiti sve one koje su uplatili jamčevinu.

Tako je Kupac, odnosno žalitelj doveden **u zabludu** o stanju nekretnine, te je u dobroj vjeri dao Ponudu, vjerujući u istinitost Poziva u kojem nisu bili pravni nedostaci nekretnine te zakonitost postupka nadmetanja, obzirom da cijelim tijekom otvorenog nadmetanja (18.08.2021. do 01.09.2021.) potencijalni kupci, odnosno ponuđači nisu bili upoznati o navedenom, iako je zadnji dan nadmetanja bio 01.09.2021, i poznato je da tek prije krajnjeg roka počinje davanje ponuda odnosno nadmetanje.

**Dokaz: ZK izvadak
Zaključak od 23.08.2021.
Tužba
Uvid u e oglasnu ploču sudova**

2.) Nadalje, u uskoj pravnoj vezi s argumentom iz gornje točke jest i sljedeća nesporna činjenica. Naime, Naslovni sud nije odredio upis *Zaključka o prodaji* u zemljišne knjige, iako je to bio dužan učiniti sukladno izričitim odredaba *Stečajnog zakona*, tim više što na nekretnini koja je predmet prodaje postoji razlučno pravo.

Tako je sada došlo do situacije, da su predmetne zabilježbe na nekretnini koja je predmet dosude, upisane prije Rješenja o dosudi, što znači da će imati učinak i nakon prodaje nekretnine Kupcu, odnosno i nakon upisa prava vlasništva u korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja o dosudi i nakon što kupac uplati razliku kupovnine navedenu u točki II izreke pobijanog rješenja!

Tako, sve i da kupac i želi kupiti takvu nekretninu (a ne želi), posljedica bi bila da bi istu kupio sa upisanim zabilježbama spora, te bi morao za eventualno brisanje istih čekati ishod sudskih postupaka temeljem kojih su zabilježbe i upisane (vidljivo i iz samog pobijanog Rješenja, u kojem se **ne nalaže brisanje** predmetnih zabilježbi).

Do tada, notorna je činjenica, da na predmetnoj nekretnini niti jedna banka ne bi pristala upisati založno pravo kao jamstvo za kredit, niti bi se ista mogla prodati, jer niti jedan kupac ne bi kupio takvu nekretninu. Navedeno, sve u slučaju, da tužitelji ne uspiju u sporovima.

No, ukoliko tužitelji koji su izvršili upise zabilježbe spora, uspiju u cijelosti ili djelomično u sporovima, to bi pak značilo da Kupac gubi u cijelosti ili djelomično, pravo vlasništva na nekretnini za koju je platio punu prodajnu cijenu!

**Dokaz: ZK izvadak
Uvid u Zaključak o prodaji
Tužba
Uvid u e oglasnu ploču sudova**

- V.** Iz iznesenog je razvidno da:
- a) Je predmetna nekretnina s nedostacima (zabilježbe, sporovi, prava trećih, posjed)
 - b) Da ti nedostaci nisu bili istaknuti niti naznačeni u Pozivu na dražbu ili tijekom dražbe, iako je prodavatelj znao za iste (čak je na to upozoren od strane suda Zaključkom suda od 23.08.2021. s pozivom da se očituje) i unatoč tome nije upozorio sudionike!,
 - c) Da je Kupac u dobroj vjeri dao ponudu za nekretninu koja nema nedostataka, a što nije bilo točno jer evidentno postoje,
 - d) Da je Kupac u dobroj vjeri ponudio iznos cijene za nekretninu koja nema nedostataka, a što znači da je preplaćena jer ima nedostataka,
 - e) Da je Kupac bio upoznat se nedostacima, ne bi sudjelovao u dražbi, jer nema interes za takvu nekretninu, a niti je može kupiti kreditom
 - f) Da u zemljišne knjige nije upisan Zaključak o prodaji nekretnine
 - g) Da opisani nedostaci čine prodaju i dosudu nekretnine nezakonitom.

Uz opisanu nezakonitost, povrijeđena su i Ustavna prava Kupca, kao i Konvencijska prava, od jamstva prava vlasništva i prava na mirno uživanje vlasništva, pa do zabrane oduzimanja vlasništva.

- VI.** Sukladno navedenom, predlaže se usvojiti ovu žalbu, te:

Ukinuti pobijano rješenje, te ukinuti sve provedene radnje, uključujući i prodaju putem elektroničke javne dražbe, te odrediti ponovni postupak prodaje nekretnine sa jasno naznačenim nedostacima iste, te dosuditi trošak izjavljivanja ove žalbe na teret stečajnog dužnika,

odnosno podredno

Ukinuti pobijano rješenje i predmet vratiti na ponovni postupak, te dosuditi trošak izjavljivanja ove žalbe na teret stečajnog dužnika.

Kupac
SEMAX d.o.o., pp
Odvjetnik Ivan Ester

Žalitelj potražuje trošak prema Tarifi o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika:

- sastav žalbe (Tbr.7.. i Tbr.13.) **1672,50 bodova, tj. 16.725,00 kn** uvećano za 25% PDV 4.181,25 = **20.906,25 kn**
 - uvećano za sudsku pristojbu na žalbu 5.000,00
- SVEUKUPNO 25.906,25 KN**