
ALIJA HRASTINSKI & GRAF
odvjetničko društvo

**VISOKOM TRGOVAČKOM SUDU
REPUBLIKE HRVATSKE**

putem

**TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU
TRG JOHNA FITZGERALDA KENNEDYJA 11
10000 ZAGREB**

Zagreb, 4. ožujka 2025. godine

Poslovni broj: Ovr-30/2023

OVRHOVODITELJ: ERSTE & STEIERMÄRKISCHE BANK d.d., s poslovnim sjedištem na adresi Jadranski trg 3A, 51000 Rijeka, **OIB: 23057039320**;

OVRŠENIK: 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;

ŽALBA ZAINTERESIRANE OSOBE / KUPCA

1x, putem e-komunikacije

1. Zainteresirana osoba / kupac je dana 24. veljače 2025. godine od Trgovačkog suda u Zagrebu bio zaprimio rješenje poslovnog broja Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025. godine kojim se prijedlog zainteresirane osobe / kupca da se iznos uplaćene kupovnine 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 razliku površine predmetnog poslovnog prostora od 37,37 m2, odbija kao neosnovan.

Sukladno naprijed navedenom, zainteresirana osoba / kupac ovime pravovremeno, u dodijeljenom roku od 8 (osam) dana od dana primitka uvodno opisanog rješenja, podnosi ovu žalbu protiv rješenja Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025. godine zbog:

- bitne povrede odredaba parničnog postupka, budući prvostupanjski sud u toku postupka nije primijenio, odnosno nepravilno je primijenio odredbe Zakona o parničnom postupku, a to je bilo ili moglo biti od utjecaja na donošenje zakonite i pravilne presude;
- pogrešno ili nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, budući je prvostupanjski sud odlučne činjenice pogrešno i/ili nepotpuno utvrdio;
- pogrešne primjene materijalnog prava, budući prvostupanjski sud nije primijenio odredbe materijalnog prava koje je trebao primijeniti, odnosno takve odredbe materijalnog prava nije pravilno primijenio.

2. Naime, zainteresirana osoba / kupac prije svega ističe kako rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025. godine ima nedostataka zbog kojih se ne može ispitati, odnosno, kako u njemu nisu navedeni razlozi o odlučnim činjenicama, odnosno, kako su ti razlozi nejasni ili proturječni, a čime je počinjena povreda odredbe članka 354. stavka 2. točke 11. Zakona o parničnom postupku.

Naime, u rubriciranom je spisu nesporno:

- da je 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 nekretnina društva DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje ovršenika, 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 članaka 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);
- da je rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 8. travnja 2024. godine utvrđeno kako je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, isplatilo 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;
- da je 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 ovršeniku, bilo naloženo odnosnu nekretninu predati društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, u posjed;

- da je upis prava vlasništva na uvodno opisanom poslovnom prostoru na ime i za korist društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci bio izvršen temeljem rješenja Općinskog suda u Rijeci poslovnog broja Z-9518/2024 od 11. travnja 2024. godine;
- da su ovlašteni predstavnici društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca po prethodnom pozivu g. Stjepana Rakareca, stečajnog upravitelja društva DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje ovršenika, pristupili primopredaji odnosno nekretnine u posjed dana 13. svibnja 2024. godine, međutim, navedenom je prilikom ovlašteni predstavnik društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca, prigovorio površini istog, te odbio potpisati nastavni zapisnik o primopredaji;
- da je stečajni upravitelj društva DOMI d.o.o. u stečaju, ovdje ovršenika 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 ovršenika, a iz kojeg nalaza i mišljenja ovlaštenog sudskog vještaka proizlazi kako navedeni poslovni prostor ima površinu od 127,63 m²;
- da je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac 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, dakle odmah po saznanju istih.

Naime, prije provedbe javne dražbe u rubriciranom je predmetu bilo omogućeno izvršiti neposredni uvid u stanje navedenog poslovnog prostora, kojem je uviđaju na licu mjesta društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, bilo pristupilo, međutim, navedenom je 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 ovršenika, bila navela kako mu dio navedenog poslovnog prostora nije u mogućnosti neposredno prezentirati, budući da se ključevi od istog nalaze kod g. Stjepana Rakareca, stečajnog upravitelja ovršenika i/ili samog ovršenika, u Zagrebu, međutim, koja okolnost društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, u datome trenutku nije bila sporna niti dvojbeni, obzirom da se predmetni poslovni prostor doista nalazi u Rijeci, dok je sjedište ovršenika i stečajnog upravitelja ovršenika 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.

Štoviše, u trenutku predaje odnosnog poslovnog prostora u posjed zainteresiranoj osobi / kupcu, a kako je to vidljivo na fotografijama uloženima u rubricirani spis, u odnosnom je poslovnom prostoru bio zatečen recentno izgrađeni zid koji u trenutku provedbe uviđaja na licu mjesta nije bio postojao, slijedom čega je stanje odnosnog poslovnog prostora u trenutku njegove predaje u posjed zainteresiranoj osobi / kupcu u odnosu na stanje prezentirano zainteresiranoj osobi / kupcu prilikom provedbe uviđaja na licu mjesta, u bitnome bilo izmijenjeno.

Dodatno, društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac ističe kako je simptomatično da niti ovrhovoditelju, prilikom izrade procjembenog elaborata u spisu uvodno naznačenog poslovnog broja, koji je procjembeni elaborat po nalogu ovrhovoditelja bilo sastavilo društvo Erste nekretnine d.o.o. dana 25. ožujka 2022. godine, a kojeg je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac bila pribavila nakon izvršenja uvodno opisane primopredaje odnosno poslovnog prostora u posjed društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, sve uslijed nastale problematike površine kupljenog poslovnog prostora, 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.*”

Slijedom navedenog, posve je neosnovana tvrdnja prvostupanjskog suda da bi zainteresirana osoba / kupac izgubio mogućnost disponirati ikakvim pravima u rubriciranom predmetu budući da je rješenje o dosudi postalo pravomoćno, s obzirom na činjenicu da je uvodno naznačeni sud prije svega bio dopustio da se postupak u rubriciranom predmetu provodi temeljem procjembenog elaborata u kojem je izrijeком navedeno kako predmet procjene nije bio neposredno pregledan u cijelosti, odnosno, kako na uvid nije bila dobivena tehnička dokumentacija kojom bi se identificirala nekretnina, već da je predmet procjene bio poslovni prostor prema upisu u zemljišne knjige, bez da su se u bilo kojem trenutku neposrednim očevidom na licu mjesta ili dopunom procjembenog elaborata navedene činjenice nesporno utvrdile, s obzirom na činjenicu da zainteresirana osoba / kupac o navedenim manjkavostima i poteškoćama prilikom izrade procjembenog elaborata, odnosno, sa samim sadržajem procjembenog elaborata nije bila upoznata ni na koji način prije pravomoćnosti odnosno rješenja o dosudi, s obzirom na činjenicu da je zainteresirana osoba / kupac u cijelosti postupao u dobroj vjeri te prilikom obilaska predmetnog poslovnog prostora održanim prije održavanja javne dražbe u rubriciranom predmetu neposrednim opažanjem bio utvrdio stanje navedenog poslovnog prostora koji je svojom ukupnom veličinom odgovarao upisu u zemljišne knjige te u kojem se u datome trenutku nije bio nalazio naknadno izgrađeni zid, te s obzirom na činjenicu da je predmetni poslovni prostor u posjed zainteresiranoj osobi / kupcu bio predan dana 13. svibnja 2024. godine, dakle 3 (slovima: tri) mjeseca nakon donošenja rješenja o dosudi, odnosno, 2 (slovima: dva) mjeseca nakon njegove pravomoćnosti, a u kojem je tek trenutku zainteresirana osoba / kupac utvrdila kako je stanje navedenog poslovnog prostora izmijenjeno u odnosu na stanje utvrđeno u trenutku neposrednog pregleda istog prije održavanja javne dražbe, i to na štetu zainteresirane osobe / kupca.

Sukladno navedenom, društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac je, sudjelujući u postupku javne dražbe, evidentno bilo 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.

Nastavno na navedeno, tvrdnja prvostupanjskog suda kako društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, ne može iznositi nikakve nastavne prigovore, budući da je rješenje o dosudi predmetne nekretnine društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, postalo pravomoćno, društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac u cijelosti otklanja kao neosnovane i pravno neutemeljene.

Naime, nesporno je kako je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, željelo kupiti predmetni poslovni prostor površine 165 m², kako je slijedom toga sudjelovalo u postupku nastavne javne dražbe, u tom postupku podnijelo najvišu ponudu, te shodno tome, a sukladno nalogu suda, uplatilo ukupno ponuđenu kupoprodajnu cijenu od 351.663,75 EUR

(slovima: tri stotine pedeset i jednu tisuću šest stotina šezdeset i tri eura i sedamdeset i pet centi). Slijedom toga, a budući da su u rješenju o dosudi bile konstatirane upravo naprijed opisane činjenice, to društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac nije imalo nikakvih razloga protiv navedenog rješenja ulagati ikakve pravne lijekove, budući da su utvrđenja navedenog rješenja korespondirala htijenjima društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca, a slijedom čega je navedeno rješenje o dosudi nesporno postalo pravomoćno.

Međutim, problem nije nastao kod donošenja rješenja o dosudi, već kod primopredaje odnosnog poslovnog prostora u posjed društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, koja je primopredaja uslijedila 2 (slovima: dva) mjeseca nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi, a kada je nesporno utvrđeno da navedeni poslovni prostor nema površinu od 165 m², već da ima površinu od 127,63 m², odnosno kako postoji razlika od 37,37 m² na štetu društva JONING d.o.o., ovdje zainteresirane osobe / kupca.

Slijedom navedenog, daljnja tvrdnja prvostupanjskog suda kako društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, ne može iznositi nikakve nastavne prigovore, jer je odnosnu nekretninu kupilo po načelu „viđeno-kupljeno“, društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac također u cijelosti otklanja kao neosnovane i pravno neutemeljene, sve nastavno na odredbe primjenjivih propisa kojima je regulirana problematika odgovornosti za materijalne i pravne nedostatke.

Naime, odredbom članka 400. st. 1. Zakona o obveznim odnosima propisano je kako prodavatelj odgovara za materijalne nedostatke stvari koje je ona imala u trenutku prijelaza rizika na kupca, bez obzira je li mu to bilo poznato, pri čemu je odredbom članka 401. st. 1. toč. 1. istog zakona propisano kako nedostatak postoji, između ostalog, ako stvar ne odgovara opisu, vrsti, količini i kvaliteti odnosno ako nema funkcionalnost, kompatibilnost, interoperabilnost i druge značajke kako je utvrđeno ugovorom o kupoprodaji.

Nadalje, odredbom članka 402. st. 1. Zakona o obveznim odnosima propisano je kako prodavatelj ne odgovara za nedostatke ako su u trenutku sklapanja ugovora bili poznati kupcu ili mu nisu mogli ostati nepoznati, dok je pak odredbom članka 408. st. 2. propisano kako je može bitna odredba ugovora o ograničenju ili isključenju odgovornosti za nedostatke stvari ništetna ako je nedostatak bio poznat prodavatelju, a on o njemu nije obavijestio kupca, a i onda kad je prodavatelj nametnuo tu odredbu koristeći se svojim monopolskim položajem.

Završno, odredbom članka 430. st. 1. Zakona o obveznim je odnosima propisano kako prodavatelj odgovara ako na prodanoj stvari postoji neko pravo trećega koje isključuje, umanjuje ili ograničuje kupčevo pravo, a o čijem postojanju kupac nije obaviješten, niti je pristao uzeti stvar opterećenu tim pravom.

Polazeći od postavke da društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac nije mogao u trenutku pregleda nekretnine utvrditi bilo kakvo odstupanje faktičnog stanja od stanja upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, te budući da je nesporno da se u konkretnom slučaju radi o odstupanju koje nije neznatnog karaktera, to je evidentno kako paušalno pozivanje prvostupanjskog suda na načelo „viđeno-kupljeno“, nije opravdano, jer društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, navedene materijalne nedostatke nije znalo niti moralo znati, dok je s druge strane, ovrhovoditelj navedene nedostatke evidentno bio znao, no unatoč tome priredio, odnosno, pribavio manjkav procjembeni elaborat, takav manjkav procjembeni elaborat koji se temelji na podacima iz zemljišne knjige, a ne faktičnom stanju bio dostavio u spis uvodno naznačenog poslovnog broja, te predložio provedbu postupka javne dražbe temeljem istog, a kojim je prijedlozima ovrhovoditelja prvostupanjski sud evidentno bio udovoljio.

Nadalje, a budući da, nastavno na navode ranijeg zakupnika navedenog poslovnog prostora (predstavnik društva INTERIGRE d.o.o.), koji je također bio nazočio primopredaji odnosno poslovnog prostora u posjed društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, pregradni zid, koji je nesporno bio zatečen u trenutku primopredaje odnosno poslovnog prostora u posjed društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu, ranije nije postojao, to može bitno na navedenom poslovnom prostoru postoje neki pravni nedostaci, odnosno, prava treće osobe, o kojima ne postoje nikakve zabilježbe u javnim evidencijama, odnosno, zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, a slijedom čega niti za te nedostatke društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac nije znao niti mogao znati.

Slijedom svega naprijed navedenog, a polazeći od činjenice da je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac, sudjelujući u postupku javne dražbe, evidentno bilo 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, činjenicu da je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac po dovršetku javne dražbe uplatilo 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) za poslovni prostor površine 165 m², odnosno, isti kupilo po jediničnoj cijeni od 2.131,29 EUR/m², a u naravi dobilo poslovni prostor površine 127,63 m², odnosno, 37,37 m² manje, to je nesporno kako je društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu nanescena šteta koja korespondira novčanom iznosu od 79.646,31 EUR (slovima: sedamdeset i devet tisuća šest stotina četrdeset i šest eura i trideset i jedan cent).

Imajući dakle na umu kako u rubriciranom spisu, od samoga početka, postoji prijepor između površine navedenog poslovnog prostora upisanog u evidencije zemljišnih knjiga Općinskog suda u Rijeci, te površine navedenog poslovnog prostora koja postoji u naravi, činjenici da je sud, shodno nahođenju ovrhovoditelja, dopustio da se postupak javne dražbe provede na temelju manjkavog procjembenog elaborata, odnosno, procjembenog elaborata koji je dijametralno suprotan faktičnom stanju, budući da je na temelju pogrešno utvrđene površine poslovnog prostora utvrđena pogrešna tržišna vrijednost odnosno nekretnine koja se utvrđuje na bazi jedinične cijene po kvadratnom metru istog, iako površina istog nije bila uopće izmjerena, već je bila paušalno utvrđena temeljem stanja upisanog u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci, a koja su sva postupanja rezultirala štetom društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu u iznosu od 79.646,31 EUR (slovima: sedamdeset i devet tisuća šest stotina četrdeset i šest eura i trideset i jedan cent), to shodno navedenom društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac smatra kako se donošenjem ovdje pobijanog prvostupanjskog rješenja prvostupanjski sud de facto izuzeo od rješavanja navedene problematike, a kojim je postupanjem prvostupanjskog suda društvu JONING d.o.o., ovdje zainteresiranoj osobi / kupcu neosnovano nanescena nenadoknativa ili teško nadoknativa šteta.

Dakle, a kako je i ranije navedeno, u trenutku donošenja rješenja o dosudi od 9. veljače 2024. godine, pravomoćnog od 22. ožujka 2024. godine, zainteresirana osoba / kupac nije imala razloga podnositi pravne lijekove protiv istog, budući da u tome trenutku u rubriciranom predmetu nije bilo spornih činjenica i okolnosti, već su sporne okolnosti nastale, odnosno, utvrđene tek u trenutku predaje odnosno poslovnog prostora u posjed zainteresiranoj osobi / kupcu, a koja je predaja u posjed bila izvršena dana 13. svibnja 2024. godine, odnosno, 3 (slovima: tri) mjeseca nakon donošenja rješenja o dosudi, te 2 (slovima: dva) mjeseca nakon pravomoćnosti istog, slijedom čega je navedena argumentacija prvostupanjskog suda posve paušalna i iluzorna.

Slijedom navedenog, zainteresirana osoba / kupac smatra kako je naprijed opisanim postupanjima prvostupanjskog suda kojima je prvostupanjski sud zahtjev zainteresirane osobe / kupca za razmjernim umanjnjem kupoprodajne cijene nastavno na stvarno kupljenu

površinu odnosno poslovnog prostora koja znatno odstupa od površine istog upisane u evidencije javnih tijela, paušalno bio odbio, bez ikakvog dodatnog pojašnjenja i argumentacije, počinjena bitna povreda odredbi Zakona o parničnom postupku na štetu zainteresirane osobe / kupca.

3. Zainteresirana osoba / kupac nadalje ističe kako prvostupanjski sud u ovoj pravnoj stvari nije odlučne činjenice bio utvrdio na jasan i nedvosmislen način, a uslijed čega je činjenično stanje u ovoj pravnoj stvari pogrešno i/ili nepotpuno utvrđeno.

Naime, 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.

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 ove žalbe, 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.

Slijedom navedenog, a budući da je društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac nesporno kupilo 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 članaka 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, te budući da je nastavno na dostavljeni nalaz i mišljenje angažiranog sudskog vještaka, a koji je nalaz i mišljenje društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresirana osoba / kupac dostavilo u rubricirani spis u privitku svog podneska od 11. lipnja

2024. godine, nesporno 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.

Slijedom navedenog, a budući da je postupak javne dražbe u rubriciranom predmetu nesporno bio iniciran temeljem procjemenog elaborata društva Erste nekretnine d.o.o. od 25. ožujka 2022. godine, koji je bio evidentno sastavljen manjkavo, površno i bez nespornog pregleda nekretnine koja je bila predmetom procjene, to je slijedom toga nesporno kako je dostavom navedenog procjemenog elaborata od strane ovrhovoditelja i njegovim nastavnim prijedlogom da se postupak javne dražbe provede po utanačenjima istog, u kojem je između ostalog nesporno bilo navedeno kako odnosni poslovni prostor ima površinu od 165 m², te kako tržišna vrijednost istog, a koja je korespondirala početnoj vrijednosti u postupku javne dražbe, iznosi 1.130.000,00 HRK (slovima: jedan milijun jednu stotinu i trideset tisuća kuna), odnosno, 150.285,00 EUR (slovima: jednu stotinu i pedeset tisuća dvije stotine osamdeset i pet eura), to je evidentno kako je navedenim postupanjem ovrhovoditelj sve sudionike javne dražbe, pa tako i društvo JONING d.o.o., ovdje zainteresiranu osobu / kupca, bio doveo u zabludu u pogledu bitnih činjenica, jer da je procjembeni elaborat bio temeljen na neposrednom uvidu u nekretninu, površina procijenjene nekretnine bi izvjesno bila manja, slijedom čega bi manja bila i tržišna vrijednost navedene nekretnine koja korespondira početnoj vrijednosti navedene nekretnine u postupku javne dražbe, te bi posljedično i ukupna kupoprodajna cijena utvrđena po okončanom postupku javne dražbe bila manja od ostvarene.

Dodatno, a bez prejudiciranja svega naprijed navedenog, zainteresirana osoba / kupac ističe kako u svrhu uređenja statusa navedene nekretnine, povrh već nastale štete, a kako je to prethodno opisano, ima dodatne materijalne troškove, s obzirom da je zainteresirana osoba / kupac bila primorana inicirati izradu etažnog elaborata, nastavno na utvrđenja kojeg će u zemljišne knjige Općinskog suda u Rijeci biti upisana stvarna površina predmetnog poslovnog prostora, a iniciranje i provedba kojeg postupka zainteresiranoj osobi / kupcu generiraju dodatne troškove koje zainteresirana osoba / kupac nije predvidjela, niti je na iste pristala.

4. Temeljem svega prethodno navedenog, zainteresirana osoba / kupac smatra da je prvostupanjski sud pogrešno primijenio materijalno pravo, kada je na temelju pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja, pri tome ne uzimajući na jednakopravan način tvrdnje koje su u postupku iznosile sve stranke u postupku, zahtjev zainteresirane osobe / kupca u cijelosti bio odbio kao neosnovan. Uzimanje pogrešnog i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja za osnovu primjene materijalnog prava na konkretni slučaj ima za posljedicu pogrešnu primjenu materijalnog prava, pa je prvostupanjski sud, pravilnim utvrđenjem činjenica morao donijeti drugačiju, za zainteresiranu osobu / kupca u cijelosti povoljnu odluku.

5. Na temelju svega gore navedenog, zainteresirana osoba / kupac predlaže drugostupanjskom sudu da:

a) **usvoji žalbu** zainteresirane osobe / kupca, **ukine u cijelosti** rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025. godine, te **sam riješi predmet** na način, da s obzirom na stanje dokaza u spisu u cijelosti usvoji zahtjev zainteresirane osobe / kupca da se nesporno uplaćena kupoprodajna cijena 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 umanjí za razliku površine predmetnog poslovnog prostora od 37,37 m², odnosno, za iznos od 79.646,31 EUR (slovima: sedamdeset i devet tisuća šest stotina četrdeset i šest eura i trideset i jedan cent),

a podredno

b) **usvoji žalbu** zainteresirane osobe / kupca, **ukine u cijelosti** rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu poslovnog broja Ovr-30/2023 od 19. veljače 2025. godine, te **vrati predmet prvostupanjskom sudu na ponovni postupak**.

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