

5. Df.

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
 Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno)
25-04-2022 god. u 4 primjeraka sa _____ priloga
 i _____ rubrika.
 Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom
 Predan na poštu preporučeno dana 23.4.2022 god.
 Plaćena pristojba _____ kuna u _____ nam biljezima - manje
 plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe.
 Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i st.) _____

 Potpis djelatnika: _____
26.10.2022/HR

TRGOVAČKOM SUDU U OSIJEKU
 Na br. ST-1307/2018

**VISOKI TRGOVAČKI SUD
 REPUBLIKE HRVATSKE**

Stечаjna pravna stvar: St-1307/2018

**Stечаjni dužnik: Stečajna masa iza ŽUNA društvo s ograničenom odgovornošću za izgradnju
 i promet nekretnina u stečaju, ZAGREBAČKA 30, 31000 OSIJEK, MBS:
 081296628, OIB:11022131128**

Kupac: ANA GLUIĆ, ULICA PETRA KRUŽIĆA 78A, 21210 SOLIN, OIB: 37036623047,

ŽALBA KUPCA

**- protiv Rješenja Naslovnog sudabr.
 5 St-1307/2018-82 od 19.04.2022.god.**

Dana 16.04.2022.godine, Naslovni sud donio je Rješenje br. 5 St-1307/2018-82, kojim je Kupcu dosudio nekretnine kojesu bile predmet dražbe, konkretno nekretnine upisane u zk.ul. 8657, k.o. Trešnjevka, k.č.br. 1058/1 (prije upisano u zk.ul. 29017, k.o. Grad Zagreb, k.č.br. 4968/1) – STAMBENO POSLOVNA ZGRADA br. 43 u Zagrebu, Nova Cesta sa 236 m² i dvorište sa 45 m², ukupne površine 281 m², s kojim je suvlasničkim dijelovima povezano vlasništvo posebnih dijelova nekretnine:

- 500/10000 dijela nekretnine 1. ETAŽA – garaža u prizemlju površine 11,31 m² pripadajućim spremištjem 23,91 m², odnosno ukupne površine 35,22 m² u nacrtu označen kao G1,
- 100/10000 dijela nekretnine 2. ETAŽA – garaža u prizemlju 7 m² u nacrtu označen kao G2,
- 100/10000 dijela nekretnine 3. ETAŽA – garaža u prizemlju 7 m² u nacrtu označen kao G3,
- 96/10000 dijela nekretnine 4. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 m² u nacrtu označen kao G4,
- 96/10000 dijela nekretnine 5. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 m² u nacrtu označen kao G5,
- 96/10000 dijela nekretnine 6. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 m² u nacrtu označen kao G6,
- 96/10000 dijela nekretnine 7. ETAŽA – garaža u prizemlju 6.76 m² u nacrtu označen kao G7.

Kupac koji je sudjelovao na dražbi, neovisno o tome što nije stranka ovršnog postupka, ima pravo podnijeti žalbu na akt koji se tiče njegovih prava u postupku, a što svakako jesu svi akti koji se tiču dražbenog postupka, naročito u pogledu dosude nekretnine (čl. 105. st. 2. Ovršnog zakona).

II Kupacprotiv gore navedenog rješenja, i to u cijelosti, podnosi ovu žalbu u otvorenom zakonskom roku i to temeljem odredbe čl. 10 Stečajnog zakona, te čl. 3. st. 3., čl. 354. st. 2. toč. 4. i 11. Zakona o parničnom postupku, u vezi sa čl. 21. st. 1. Ovršnog zakona (Narodne novine br. 112/12, 25/13, 93/14).

III Kupac je uvjeren da su u ovom predmetu i on sam, a vrlo vjerojatno i ostali ponuditelji, bili dovedeni u zabludu povodom predmeta dražbe, dakle u pogledu ključnog elementaradi kojeg se dražbe uopće i odvijaju.

Naime, Kupcunije bila dostupna točna, cjelovita i istinita slika o prvom i osnovnom uvjetu prodaje (što je propisano odredbom čl. 98., st. 1, toč. 1 Ovršnog zakona), tj. nije mu niti na koji način bio dostupan približi opis nekretnine s pripadcima. Ne samo da se garaže koje su predmet dražbe ne nalaze na prizemlju, kako se navodi na stranicama FINA-e i u svoj popratnoj dokumentaciji, u što je Kupac opravdano bio uvjeren, već se detaljniji točni podaci o lokaciji garaža ne mogu iščitati niti iz procjembenog elaboratajer isti nije u skladu sa stanjem na terenu. Naime, iako se kroz čitav procjembeni elaborat spominje 7 garaža u prizemlju, i ponegdje se pojavljuju fotografije tih garaža u prizemlju, činjenica je da garaže u prizemlju nisu predmet dražbe, već bi se garaže koje su uključene u dražbu trebale nalaziti na razinama ispod zemlje, ali istefaktički ne postoje.

Kupac navodi da je davao ponude na dan 23. 03. 2022., dok je stečajni upravitelj etažni elaborat učinio dostupnim tek 30. 03. 2022. Ali čak ineovisno o dostupnosti elaborata, iz pogleda na njegovu prvu stranu jedino je bilo logično zaključiti da se svih 7 garaža nalazi na prizemlju, obzirom da centralnafotografija prikazuje više završenih garaža na prizemlju, a još i važnije - kroz svu dokumentaciju provlači se navod da se radi o „garažama u prizemlju“. Ujedno na isti način su nekretnine opisane i u zemljišnim knjigama, kao i na stranicama FINA-inog očevidnika. Upravo je time Kupac doveden u zabludu.

Naime, za razliku od trenutnog izvedenog stanja, garaže koje su predmet dražbe, faktički bi se trebale nalaziti na razini ispod zemlje, i to čak u dvije razine (jedna iznad/ispod druge), s time da je Kupcu ujedno nejasno na koji će se način ostvarivati pristup kojoj od tih razina jer sve to nije razvidno prikazano ni u procjembenom elaboratu.

IV Iz svih gore navedenih razloga, Kupac-žalitelj predlaže da se njegova žalba usvoji, da se dražba poništi i u povodu dotične nekretnine provede nova dražba s novom procjenom vrijednosti nekretnine i novim opisom činjeničnog stanja.

Kupac:

Ana Glujić