

SSICA

SEMAX d.o.o.

II. Loparska 2, ZAGREB, OIB: 61395267130

IBAN: HR2923900011101007549

-91

TRGOVAČKI SUD
U ZAGREBU
PRIMLJENO
18-01-2022
poštom — neposredno
primj. 283 priloga
odstojba

TRGOVAČKI SUD U ZAGREB
Amruševa 2
10000 ZAGREB
n/p Predsjednik suda

do: primljeno protivljen Predsjedniku suda

Stečajni sudac: Goranka Boljkovac, Trgovački sud u Zagrebu, Stalna služba u Karlovcu,
Stečajni upravitelj: Ante Jukić, Zagreb, Majstora Radonje 12, OIB 74320689175,
Kupac/Žalitelj: SEMAX d.o.o. iz Zagreba, II. Loparska 2, OIB: 61395267130,
Stečajni dužnik: SEKULA PLUS d.o.o. u stečaju, Zagreb, Prevoj 37, OIB 49781033393

ŽALBA

Predmet: St-1621/2019 - 88

Poštovani,

Upućujemo Vam ovu Žalbu na rad sudca Trgovačkog suda u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu i stečajnog upravitelja, u predmetu broj: St-1621/2019.

Žalitelj je putem Financijska agencije, sudjelovao na elektroničkoj javnoj dražbi, te je na trećoj elektroničkoj javnoj dražbi, te je dao najvišu valjanu ponudu u nadmetanju (1.015.000,00 kn), pa je stoga Rješenjem o dosudi od 03.01.2022. broj: St-1621/2019-88, nekretnina dosuđena Žalitelju kao Kupcu.

I. Žalba se izjavljuje zbog:

- 1.) Bitne povrede odredaba postupka
- 2.) Nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja
- 3.) Pogrešne primjene materijalnog prava.

II. 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, u vrijeme otvaranja odnosno poziva na javnu dražbu na predmetnoj nekretnini 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 dana 18.08.2021, zatražen je upis još jedne zabilježbe spora pod brojem Z-44359/2021., a koji postupak upisa i dalje traje.

Dakle, prodavatelj je u vrijeme 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 Kupci, iako od istih izravno ovisi njihov interes za kupnju, a i ponudena 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.

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 navedeni pravni nedostaci nekretnine.

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 Rješenja o dosudi, 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!

III. Iz iznesenog je razvidno da:

- a) Je predmetna nekretnina s nedostacima (zabilježbe, sporovi, prava trećih)
- 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) 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
- d) Da je Kupac u dobroj vjeri ponudio iznos cijene za nekretninu koja nema nedostataka, a što ne može biti budući ista 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 nije u zemljišne knjige 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.

IV. Sukladno navedenom, predlaže se:

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 Rješenje o dosudi i predmet vratiti na ponovni postupak, te dosuditi trošak izjavljivanja ove žalbe na teret stečajnog dužnika.

V. Kupac - SEMAX d.o.o. je mali poduzetnik, bavi se isključivo poslovanjem nekretninama, uredno plaća sve svoje obveze, nema apsolutno nikakvog duga prema dobavljačima, poreznoj upravi i ostalim subjektima. Ovim postupkom Trgovačkog suda u Zagrebu, stalna služba u Karlovcu, kupcu - SEMAX d.o.o. su blokirana sredstva jamčevine u iznosu od 210.000,00 kn, a nakon pravomoćnog Rješenja o dosudi, tvrtki će biti blokirana sredstva u iznosu od 1.015.000,00 kn, do gore spomenutih rješenja sudskih sporova pravomoćnim presudama.

Posljedica gore navedenog propusta će vjerovatno biti stečaj i kupca - tvrke SEMAX d.o.o., zdrave tvrke koja je dosad uredno isplaćivala plaće, doprinose, poreze i sve ostale obveze.

Ovim postupkom je kompromitiran cijeli postupak javne dražbe. Jer, ukoliko je moguće upis u zk izvadak sudskih sporova u tijeku javne dražbe ili neposredno nakon nje, a prije Rješenja o dosudi, tko će se uopće pojaviti kao kupac kad ne zna da li će nekretnina koju je kupio biti „čista“ kao i prije dražbe ili neće.

U Zagrebu, 18.01.2022.

- Prilozi: 1. ZK izvadak objavljen istodobno kad i Javni poziv za sudjelovanje u javnoj dražbi,
2. ZK izvadak nakon završetka javne dražbe,
3. Rješenje o dosudi

Direktor
Dražen Serdar

SEMAX d.o.o.
ZAGREB, II. LOPARSKA 2
OIB: 61395267130

Adresa
II. Loparska 2, 10000 Zagreb, HR

Poslovni podaci
OIB: 61395267130
IBAN HR29239000111007549

Kontakti
Telefon +385975875555
E-mail: drazen.serdar@gmail.com

Semax d.o.o. za prilego | Registrirano kod: Trgovački sud u Zagrebu | MBS:080965672 | OIB: 61395267130 | Temeljni kapital: 20.000,00 kn uplaćen u cijelosti | IBAN HR29239000111007549, kod
Hrvatska poštovna banka d.d.