



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Zadru
Zadar, Dr. Franje Tuđmana 35

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zadru, po sutkinji Ana Markač, u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom Stečajna masa iza SPALLDI d.o.o. za projektni menadžment u stečaju, Zadar, Ivana Gundulića 4d, OIB: 03321937593, kojeg zastupa stečajni upravitelj Krešimir Peroš iz Zadra, odlučujući o prijedlogu kupca Zlatka Tutića od 8. studenog 2021., kojeg zastupa punomoćnica Desanka Vranjican, odvjetnica iz Odvjetničkog društva Vranjican, Hodak & Partneri d.o.o., Zagreb, Boškovićeve 21, dana 26. studenog 2021.

riješio je

Odbija se kao neosnovan prijedlog kupca Zlatka Tutića iz Virovitice, Pavla Radića 46, OIB:36168819468, od 8. studenog 2021. pod nazivom "zahtjev za poništenjem Rješenja o dosudi, odnosno javne dražbe od 24. veljače 2021.g."

Obrazloženje

1. Kupac Zlatko Tutić iz Virovitice je ovom sudu 8. studenog 2021. podnio podnesak pod nazivom "zahtjev za poništenje Rješenja o dosudi, odnosno javne dražbe od 24. veljače 2021.g." U istome navodi da je 24. veljače 2021. provedena elektronička javna dražba kod Financijske agencije za nekretninu kč.br. 1400/1, u naravi gromača, površine 201m², upisana u zk. ul. 11344 k.o. Zadar koja je predstavljala dio stečajne mase uvodno označenog stečajnog dužnika. Predmetna nekretnina da je dosuđena njemu kao jedinom ponuditelju i kupcu za iznos od 80.000,00 kn, sve prema dokumentaciji koja je bila prilog i koja je bila objavljena na stranicama Financijske agencije, a koja je i vršila javnu prodaju. Ista dokumentacija da mu je bila dostavljena i od strane stečajnog upravitelja Krešimira Peroša. Nakon što je on, kao ponuditelj uplatio kupovninu od 80.000,00 kn, Trgovački sud u Zadru da je 9. ožujka 2021. donio rješenje o dosudi, a dana 30. ožujka 2021. predmetni sud da je zaključkom naložio Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Zadru upis prava vlasništva u njegovu korist na dosuđenoj mu nekretnini, a isto tako i da se u zemljišnoj knjizi izvrši brisanje svih razlučnih prava i ostalih tereta sa predmetne nekretnine, što da je i učinjeno, slijedom čega da je on postao vlasnikom predmetne nekretnine bez tereta na istoj.

1.1. Međutim, nakon što je otišao na licu mjesta vidio je, da iako je nekretnina prodavana kao građevinsko zemljište (u naravi gromača) te je isto tako i opisano nalazu i mišljenju vještaka Gorana Lovrinova, dipl. ing. građevine, da se zapravo radi o cesti, tj. asfaltiranom putu te da se na toj čestici ne može ništa graditi iz razloga što navedena cesta vodi do privatnih kuća koje ni nemaju drugi prolaz do javne ceste osim te ceste koja prelazi preko kat. čest. 1400/1 upisane u zk. ul. 11344 k.o. Zadar. Nakon toga obratio se Gradu Zadru, Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo, a koji odjel da mu je 22. travnja 2021. dostavio dokument iz kojeg proizlazi da se predmetna nekretnina nalazi na koridoru ostale ceste, odnosno da se "prema kartografskom prikazu broj 5.1. Razvoj i uređenje naselja Zadar PPU-a Grada Zadra predmetna nekretnina nalazi unutar zone stambene namjene – manja gustoća na koridoru postojeće ostale ceste". Nadalje, isti da je 4. kolovoza 2021. zaprimio očitovanje

Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša Grada Zadra iz kojeg očitovanja proizlazi, da se predmetna površina na djelu kč.br. 1400/1 k.o. Zadar smatra nerazvrstanom cestom.

1.2. Podnositelj nadalje navodi kako ni iz nalaza i mišljenja sudskog vještaka kao ni iz izvoda iz Katarskog plana koji su bili prilog dokumentaciji za javnu dražbu ne može se razaznati da je na predmetnoj nekretnini ucrтана cesta, slijedom čega da je isti kao kupac predmetne nekretnine bio doveden u zabludu jer da zemljište koje je kupio na javnoj dražbi ne odgovara stvarnom stanju. Osim toga, istome da je prodana nekretnina – nerazvrstana cesta koja je prema odredbi čl. 101. st. 1. Zakona o cestama javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Konkretno da se radi o stvari izvan prometa, odnosno o res extra commercium, te ista nekretnina stoga ne može biti predmeta prodaje. Smatra da su stečajni upravitelj i sudski vještak koji je radio procjenu nekretnine izvršili propust jer da nisu izašli na licu mjesta u kojem bi slučaju uočili da se zapravo radi o cesti, a ne o zemljištu koje se prodavalo na javnoj dražbi pod nazivom gromača, a najmanje da bi takvo zemljište predstavljalo građevinsko zemljište. Smatra da se ovdje radi o protuzakonitoj prodaji javnog dobra u općoj upotrebi slijedom čega da navedena kupoprodaja mora biti poništena jer da je i stečajnom upravitelju i vještaku pri izradi nalaza i mišljenja morala biti poznata činjenica da se radi o stvari izvan prometa. Predlaže da sud donese rješenje o poništenju javne dražbe za navedenu česticu kč.br. 1400/1 u naravi gromača površine 201m², upisana u zk. ul. 11344 k.o. Zadar, a nakon što isto rješenje postane pravomoćno, stavi van snage rješenje o dosudi te naloži Financijskoj agenciji vraćanje iznosa od 80.000,00 kn njemu kao kupcu iz stečajne mase jer da će isti u protivnom tražiti naknadu štete od Republike Hrvatske. Isto tako predlaže da se nakon vraćanja predmetnog iznosa o svemu obavijesti i Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Zadru te da se istom naloži brisanje njega kao vlasnika predmetne nekretnine.

2. Stečajni upravitelj se podneskom od 11. studenog 2021. očitovao na navode iz zahtjeva kupca Zlatka Tutića od 8. studenog 2021., navodeći da je proces prodaje nekretnine dužnika unutar konkretnog stečajnog postupka sa upisanim razlučnim pravom u potpunosti proveden u skladu sa odredbama čl. 247. Stečajnog zakona kao jedini mogući i zakonom propisanim načinom unovčenja nekretnina na kojima postoji upisano razlučno pravo. U odnosu na tvrdnje da kupac nije imao sve relevantne informacije o nekretnini koja je bila predmet unovčenja, kao i da je dolaskom na samu lokaciju vidio stvarno stanje, iste da su u potpunosti neosnovane, budući da je za predmetnu nekretninu bio izrađen elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka iz kojeg je razvidno ako po ničemu, onda po priloženim fotografijama što je predmet prodaje. Nadalje, a u odnosu na sam elaborat, ako je isti iščitao onda da je kupac trebao utvrditi iz svih priloga elaborata kao i priloženih fotografija o kakvom se zemljištu radi, a isto je prema propisanoj klasifikaciji kategorija zemljišta elaboratom svrstano u II kategoriju zemljišta na kojem se ne može ishoditi građevinska dozvola. Isto da je vidljivo u tablicama na stranicama 16 i 17 elaborata te da je tako predmetno zemljište i vrednovano. Nadalje, stečajni upravitelj ističe i da ga je sam kupac Zlatko Tutić prije i u tijeku same dražbe nekoliko puta telefonski kontaktirao te uz sve informacije istome je dostavio i predmetni elaborat kao i da je isti dodatno i za sve daljnje stručno tehničke detalje bio upućen na izrađivača predmetnog elaborata. Dakle, kupac apsolutno ničim da nije bio doveden u zabludu ili da su mu bile prezentirane bilo kakve krive informacije.

2.1. Stečajni upravitelj se nadalje očitovao i u odnosu na dokumentaciju iz podneska kupca koja se odnosi na tzv. lokacijsku informaciju po kojoj izdavatelj smatra da je nekretnina nerazvrstana cesta i poziva se na Zakon o cestama, odnosno čl. 98. i čl. 131.

2.2. U čl. 131. st. 4. Zakona o cestama (Narodne novine broj 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14 i 110/19) da je propisan način provedbe upisa nerazvrstanih cesta te da je jasno propisano da se iste u katastru evidentiraju temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja koji pribavlja i dostavlja jedinica lokalne samouprave. Daljnjim stavcima se propisuje provedba

daljnjih ZK upisa i dokumenata odnosno prijavnog lista itd. temeljem kojih bi se onda trebao provesti upis u zemljišnim knjigama. Prema svemu dostupnom stečajni upravitelj navodi da takav elaborat ne postoji i nije predan u nadležnom katastarskom uredu te u ZK izvatku ne postoji i nije postojala nikakva zabilježba u tom smislu. Da li jedinica lokalne samouprave ili netko drugi temeljem Zakona o cestama ili drugih specifičnih zakona npr. Zakon o turističkom zemljištu, Zakon o poljoprivrednom zemljištu i sl. koji omogućuju istima upise javnog, općeg dobra u zemljišnu knjigu može u nekom budućem trenutku provesti isto i time postati vlasnik nije u nadležnosti ili tema odlučivanja bilo stečajnog suda, bilo stečajnog upravitelja. Činjenica je, da takav postupak nije postojao u trenutku prodaje kao ni sada, kad je kao vlasnik upisan podnositelj. Dakle, kako prema stanju ZK registra tako i prema odredbama Zakona o cestama na koji se poziva jedinica lokalne samouprave nekretnina nije bila niti je javno dobro odnosno nerazvrstana cesta. Isti nadalje navodi kako u prilogu očitovanja dostavlja i odluku Visokog upravnog suda Republike Hrvatske od 28. rujna 2020. vezanu upravo uz istu problematiku u odnosu na postupanje i odluke upravo Grada Zadra iz koje je jasno, da ne postoji automatizam i da bi se nešto smatralo nerazvrstanom cestom i javnim općim dobrom isto treba biti provedeno u zemljišnim knjigama prema odredbama relevantnih zakona. Pogotovo znajući da se u konkretnom slučaju ne radi o stanju prije 1997. godine. Smatra da nije predmet stečajnog postupka tko je (očito neosnovano) i zašto postavio asfaltnu podlogu na zemljišnu česticu u privatnom vlasništvu koja se unovčavala kao stečajna masa u vlasništvu dužnika radi namirenja razlučnih i stečajnih vjerovnika.

2.3. Stečajni upravitelj nadalje ističe kako je predmetna nekretnina već prodavana i u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Zadru, a koji postupak da je bio obustavljen nakon održanih neuspješnih dražbenih ročišta, a ne radi zakonskih zapreka. Nadalje, Grad Zadar kao jedinica lokalne samouprave koja je dostavila lokacijsku informaciju je stečajni vjerovnik u konkretnom stečajnom postupku unutar kojeg je u popisu predmeta stečajne mase navedena zemljišna čestica i na izvještajnom ročištu istaknuta ista činjenica u nazočnosti razlučnog vjerovnika Republike Hrvatske.

2.4. Smatra da su unutar postupka prodaje u ovom stečajnom postupku sve radnje provedene u skladu sa propisanim zakonskim odredbama i da ne postoji nikakva osnova da bi se predmetna prodaja poništila. Kupac da je imao sve relevantne informacije i isti ničime nije bio doveden u zabludu te je svjesno preuzeo sve eventualne rizike, odnosno postupio je špekulativno. Uostalom, isti da je mogao pričekati i četvrti korak dražbe u kojem bi početna cijena bila 1,00 kn budući da je u Stečajnom zakonu u odnosu na Ovršni zakon propisano da nema ograničenja vrijednosti za koju bi se unovčio predmet razlučnog prava, odnosno da se isto svakako treba unovčiti. Sve da se nekim daljnjim postupkom ista nekretnina ponovo nađe u vlasništvu stečajnog dužnika da bi se postupilo potpuno isto jer da nema drugih mogućnosti prema odredbama Stečajnog zakona.

3. Prijedlog kupca Zlatka Tutića iz Virovitice od 8. studenog 2021. je neosnovan.

4. Rješenjem ovog suda poslovni broj St-86/2019-56 od 29. siječnja 2020., sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona (Narodne novine broj 71/2015 i 104/2017), određena je prodaja imovine u stečajnom postupku uvodno označenog dužnika i to nekretnine oznake kat. čest. 1400/1 u naravi gromača, površine 201m², upisana u zk. ul. 11344, k.o. Zadar, vlasnik za cijelo. Predmetno rješenje o prodaji postalo je pravomoćno 15. veljače 2020. (list spisa 183).

5. Na predmetnoj imovini stečajnog dužnika u zemljišnoj knjizi bilo je upisano razlučno pravo u korist REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstva financija, Područni ured Zadar, OIB: 52634238587 i MUŠIĆ d.o.o. u stečaju, Zadar, Stjepana Radića 42/C, OIB: 21643614374.

6. Sud je nakon pravomoćnosti rješenja o prodaji, te nakon održanog ročišta radi izjašnjavanja o vrijednosti nekretnine 28. svibnja 2020., dana 29. svibnja 2020., donio

zaključak pod poslovnim brojem St-86/2019-78 o uvjetima i načinu prodaje imovine stečajnog dužnika po procijenjenoj vrijednosti u iznosu od 320.000,00 kuna, sve sukladno nalazu i mišljenju tj. procjembenom elaboratu stalnog sudskog vještaka pravne osobe VALIDUS d.o.o., Zadar, od 17. siječnja 2020. (list spisa 246 do 272 i 301 do 303). Istim zaključkom točkom IV. izreke bilo je određeno da će se nekretnina prodavati po načelu "viđeno-kupljeno", te se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke.

7. Nakon što je Financijska agencija dostavila sudu 4. ožujka 2021. Izvještaj o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi (identifikator nadmetanja 25755 i identifikator predmeta prodaje 14626) od 24. veljače 2021., Klasa: O/110-10/20-01/754, Ur. br.: 07-01-21-19, kojim je obavijestila sud da je za nekretninu oznake kat. čest. 1400/1 u naravi gromača, površine 201m², upisana u zk. ul. 11344, k.o. Zadar, jedinu valjanu ponudu na elektroničkoj javnoj dražbi (trećoj), za kupnju iste dao Zlatko Tutić iz Virovitice, Pavla Radića 46, OIB:36168819468 u iznosu od 80.000,00 kn, sud je rješenjem poslovni broj St-86/2019-121 od 9. ožujka 2021. predmetnu nekretninu dosudio ponuditelju Zlatku Tutiću iz Virovitice (list spisa 397 do 398). Rješenje o dosudi od 9. ožujka 2021. postalo je pravomoćno 23. ožujka 2021. nakon čega je sud, a po uplati ostatka kupovnine od strane Zlatka Tutića donio zaključak poslovni broj St-86/2019-137 od 30. ožujka 2021. (list spisa 424). Predmetnim zaključkom nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika oznake kat. čest. 1400/1 u naravi gromača, površine 201m², upisana u zk. ul. 11344, k.o. Zadar, vlasnik za cijelo, predana je u posjed kupcu Zlatku Tutiću iz Virovitice, nadalje naloženo je Općinskom sudu u Zadru, Zemljišno knjižnom odjelu upis prava vlasništva u korist kupca Zlatka Tutića iz Virovitice, kao i brisanje svih razlučnih prava i tereta sa predmetne nekretnine.

8. Sud je 11. svibnja 2021., a nakon prethodno održanog ročišta radi diobe kupovnine, donio rješenje o namirenju stečajne mase stečajnog dužnika na ime troškova unovčenja predmeta razlučnog prava i razlučnog vjerovnika REPUBLIKE HRVATSKE, Ministarstva financija, Područni ured Zadar, OIB: 52634238587, koji je bio pravi u prednosnom red namirenja, a u odnosu na njegovu tražbinu osiguranu razlučnim pravom upisanim na unovčenoj nekretnine stečajnog dužnika oznake kat. čest. 1400/1 u naravi gromača, površine 201m², upisana u zk. ul. 11344, k.o. Zadar. Rješenje o namirenju poslovni broj St-86/2019-150 od 11. svibnja 2021. (list spisa 497 do 499), postalo je pravomoćno 28. svibnja 2021., a nakon čega je Financijska agencija podneskom od 8. lipnja 2021. izvijestila suda da je postupila sukladno pravomoćnom rješenju o namirenju od 11. lipnja 2021. i izvršila predmetne isplate (list spisa 515).

9. Ovaj sud smatra prijedlog kupca Zlatka Tutića od 8. studenog 2021. da se poništi rješenje o dosudi odnosno javna dražba od 24. veljače 2021. neosnovanim. Navedeno iz razloga jer je mišljenja, da isti kao osoba koja je odlučila sudjelovati na dražbi, uplatila jamčevinu i dala najpovoljniju ponudu morala je ili barem mogla znati kakvu nekretninu kupuje. Procjembeni elaborat sudskog vještaka Validus d.o.o., Zadar bio je javno objavljen kako na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova 24. veljače 2020., tako i od strane Financijske agencije tijekom postupka javne dražbe slijedom čega istome nije moglo ostati nepoznato što kupuje i za što je prethodno uplatio jamčevinu. Samim time što se tijekom postupke prodaje tj. javne dražbe za dodatna pojašnjenja obraćao i stečajnom upravitelju, kako to i proizlazi iz očitovanja istog od 11. studenog 2021., a koji ga je opet uputio da se za sve daljnje stručno tehničke detalje obrati sudsko vještaku koji je i izradio predmetni procjembeni elaborat. Kupac je uvidom u sam elaborat mogao utvrditi da je sadašnja namjena nekretnine koja je predmet prodaje, prema Izmjenama i dopunama PPU-a Grada Zadra, zemljište unutar građevinskog područja naselja – stambena namjena – manja gustoća – Sm, dakle, građevinsko zemljište II kategorije, kako je to u svom elaboratu uostalom i naveo sam sudski vještak. Sukladno čl. 10. st. 1. toč. 2. Pravilnika o metodama procjene vrijednosti nekretnine (Narodne novine broj 105/15) propisano je, da je druga kategorija zemljišta, zemljište koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi, ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom

zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje. Isti je i uvidom u fotografije sadržane u predmetnom procjembenom elaboratu sudskog vještaka od 17. siječnja 2021. mogao vidjeti što je predmet prodaje, te eventualno odustati od uplate jamčevine, odnosno čak i u slučaju uplate iste, kao ponuditelj nije bio u obvezi dalje sudjelovati, odnosno licitirati za predmetnu nekretninu, u postupku javne dražbe. Nadalje, u trenutku donošenja rješenja o prodaji, odnosno zaključa o prodaji, a uvidom u zemljišnoknjižni izvadak ovaj sud nije utvrdio da bi u odnosu na konkretnu nekretninu postojala bilo kaka zabilješka da je eventualno pokrenut bilo kakav postupak sukladno odredbi čl. 131. st. 4. Zakona o cestama, a niti je takva zabilješka postojala u trenutku kada je ovaj sud donio Zaključak o predaji u posjed nekretnine kupcu od 30. ožujka 2021. Navedeno ne proizlazi ni iz prijepisa posjedovnog lista Područnog ureda za katastar Zadar od 17. siječnja 2021., priloženog u procjembenom elaboratu sudskog vještaka Validus d.o.o., Zadar.

10. Postupak unovčenja konkretne nekretnine stečajnog dužnika oznake kat. čest. 1400/1 u naravi gromača, površine 201m², upisane u zk. ul. 11344, k.o. Zadar, po ocjeni ovog suda proveden je sukladno popisanim odredbama kako Stečajnog, tako i Ovršnog zakona. Kupac Zlatko Tutić sada nakon završetka prodaje, te pravomoćnosti rješenja o dosudi ne može se pozivati na zabludu o predmetu kupoprodaje i njegovim bitnim sastojcima, čak i pod pretpostavkom da je u navedenom postupku sudjelovao bez prethodnog utvrđenja o kakvoj se nekretnini radi, a što nije, jer suprotno proizlazi iz očitovanja stečajnog upravitelja od 11. studenog 2021. Obzirom da ovaj sud nije našao osnovanim prijedlog tj. zahtjev kupca Zlatka Tutića od 8. studenog 2021., to je isti odbio i odlučio kao u izreci ovog rješenja.

U Zadru 26. studenog 2021.

Sutkinja
Ana Markač

POUKA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja žalbu može podnijeti, stečajni upravitelj, stečajni vjerovnik ili založni vjerovnik, u roku od 8 (osam) dana od proteka roka od 3 (tri) dana nakon isticanja ovog rješenja o dosudi na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova. Žalba se podnosi putem ovog suda, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

1. stečajnom upravitelju Krešimiru Perošu iz Zadra, putem e-Komunikacije,
2. kupcu Zlatku Tutiću iz Virovitice, uz list spisa 625 do 645, po punomoćnici putem e-Komunikacije
3. e-Oglasna ploča sudova uz listove spisa 585 do 623 i 625 do 645
4. u spis

Broj zapisa: **eb302-86478**

Kontrolni broj: **021d4-2c771-38bd9**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=ANA MARKAČ, L=ZADAR, O=TRGOVAČKI SUD U ZADRU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Zadru** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.