

Odvjetničko društvo
VRANJICAN, HODAK & PARTNERI d.o.o.
10000 Zagreb, Boškovićeve 21
Tel:(00385)01/4873265; fax: 01/4921922
mail: vranjican@vranjican.hr

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Ul. dr. Franje Tuđmana 35
23000 Zadar
N/R sutkinje Ane Markač

Na spis br.: St-86/2019

PODNOŠITELJ: ZLATKO TUTIĆ (OIB:36168819468) iz Virovitice, Pavla Radića 46,
zastupan po punomoćnici Desanki Vranjican, odvjetnici iz Odvjetničkog
društva Vranjican, Hodak & Partneri d.o.o., Boškovićeve 21, Zagreb

PODNEŠAK
zahtjev za poništenje Rješenja o dosudi, odnosno javne dražbe od 24.02.2021.g.

I Dana 24. veljače 2021.g. provedena je elektronička javna dražba kod Financijske agencije za nekretninu kč.br.: 1400/1, u naravi gromača, površine 201 m², upisanu u zk.ul. 11344, k.o. Zadar, koja je predstavljala dio iz stečajne mase stečajnog dužnika 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. Ista nekretnina dosuđena je jedinom ponuditelju i kupcu Zlatku Tutiću (ovdje: podnositelju) za iznos od 80.000,00 kuna, a sve prema dokumentaciji koja je bila prilog i objavljena je na stranicama FINE koja je vršila javnu prodaju.

Radi se o sljedećoj dokumentaciji: - Zaključak o prodaji nekretnine od 29. svibnja 2021.
- Nalaz i mišljenje stalnog sudskog vještaka dipl. ing. građ. Gorana Lovrinova iz tvrtke VALIDUS d.o.o. iz Zadra posl. br. 90-3/19
- Izvod iz katastarskog plana

Ista dokumentacija podnositelju Zlatku Tutiću dostavljena je od strane suda i stečajnog upravitelja Krešimira Peroša.

Nakon što je Zlatko Tutić izvršio uplatu kupovnine u iznosu od 80.000 kuna, dana 09. ožujka 2021.g. doneseno je Rješenje od dosudi te je dana 30. ožujka 2021.g. Trgovački sud u Zadru Zaključkom naložio Zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Zadru upisivanje prava vlasništva u korist Zlatka Tutića 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 je i učinjeno. Zlatko Tutić postao je vlasnik predmetne nekretnine bez tereta na istoj.

II Međutim kada je gospodin Tutić otišao na lice mjesta, vidio je da, iako je nekretnina prodavana kao građevinsko zemljište (u naravi gromača) te je isto tako i opisana u Nalazu i mišljenju vještaka dipl. ing. građ. Gorana Lovrinova, da se zapravo radi o cesti tj. asfaltiranom putu, odnosno da se zapravo ne može ništa graditi na toj čestici iz razloga što navedena cesta vodi do privatnih kuća koje ni nemaju drugi prolaz do javne ceste osim te ceste koja prelazi preko čestice kčbr. 1400/1, upisane u zk.ul. 11344, k.o. Zadar.

Gospodin Zlatko Tutić tada se obratio Gradu Zadru Upravnom odjelu za prostorno uređenje i graditeljstvo kako bi saznao o kakvoj se cesti radi te mu je dana 22. travnja 2021.g. dostavljen dokument iz kojeg proizlazi da se predmetna nekretnina nalazi na koridoru postojeće ostale ceste, odnosno da se „*prema kartografskom prikazu br.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.*“

DOKAZ: Dokument o Lokacijskoj informaciji Grada Zadra Upravnog odjela za prostorno uređenje i graditeljstvo

Nakon toga, gospodin Tutić se preko svog tadašnjeg odvjetnika Zlatka Jurlina iz Zadra obratio usmeno stečajnom upravitelju i sutkinji, a također i tvrtci koja je radila Nalaz i mišljenje, budući se u Nalazu vještaka nigdje ne spominje cesta, međutim nije dobio nikakvu relevantnu informaciju. Stoga je odvjetnik Zlatko Jurlin u kolovožu 2021.g. podnio Zahtjev o statusu predmetne površine Gradu Zadru Upravnom odjelu za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša te **dana 04. kolovoza 2021.g. zaprimio Očitovanje istog iz kojeg gospodin Tutić prvi puta saznaje da se predmetna površina na dijelu kčbr. 1400/1 k.o. Zadar smatra NERAZVRSTANOM CESTOM.**

DOKAZ: Očitovanje Grada Zadra Upravnog odjela za komunalne djelatnosti i zaštitu okoliša od 04.08.2021.g.

Podnositelj naglašava kako se ni iz Nalaza i mišljenja ni iz Izvoda iz katastarskog plana koji su bili prilog dokumentaciji za javnu dražbu, ne može razaznati da je na predmetnoj nekretnini ucrtana cesta. Dakle, podnositelj Zlatko Tutić očit je kao kupac predmetne nekretnine doveden u zabludu jer zemljište koje je kupio na javnoj dražbi ne odgovara stvarnom stanju.

Osim toga, **prodana nekretnina je zapravo nerazvrstana cesta** koja je prema odredbi članka 101. stavka 1. Zakona o cestama **JAVNO DOBRO U OPĆOJ UPORABI** u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi te se prema odredbi istog članka stavka 2. nerazvrstana cesta ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava. **Dakle, RADI SE O STVARI IZVAN PROMETA odnosno o res extra commercium, te ista nekretnina stoga NE MOŽE BITI PREDMET PRODAJE.**

Naime, Podnositelj smatra kako su stečajni upravitelj Krešimir Peroš kao i tvrtka VALIDUS d.o.o. koja je radila procjenu nekretnine izvršili propust jer nisu izašli na lice mjesta u kojem bi slučaju uočili da se zapravo radi o cesti, a ne o zemljištu koje se prodalo na javnoj dražbi pod nazivom gromača, a najmanje da bi takvo zemljište predstavljalo građevinsko zemljište.

Iako je u Zaključku Trgovačkog suda u Zadru od dana 29. svibnja 2020.g. navedeno da će se nekretnina prodavati po načelu „viđeno-kupljeno“ te da se neće priznati naknadni prigovori na pravne ili materijalne nedostatke, jasno je da se ovdje radi o protuzakonitoj prodaji javnog dobra u općoj uporabi te ista kupoprodaja mora biti poništena, jer je i stečajnom upravitelju i vještaku pri izradi Nalaza i mišljenja, činjenica da se radi o stvari izvan prometa morala biti poznata. **Posebno se skreće pozornost na članak čl. 407. Zakona o obveznim odnosima koji navodi kako kupac ne gubi pravo da se pozove na neki nedostatak i kada nije ispunio svoju obvezu da stvar pregleda** bez odgađanja, ili obvezu da u određenom roku obavijesti prodavatelja o postojanju nedostatka, a i kad se nedostatak pokazao tek nakon proteka dvije godine od predaje stvari, ako je taj nedostatak bio poznat prodavatelju ili mu nije mogao ostati nepoznat.

III Slijedom svega navedenog, podnositelj Zlatko Tutić obraća se Sudu sa zahtjevom da se donese Rješenje o poništenju javne dražbe za navedenu česticu kčbr. 1400/1, u naravi gromača, površine 201 m², upisanu u zk.ul. 11344, k.o. Zadar, a nakon što isto Rješenje postane pravomoćno, staviti van snage i Rješenje o dosudi te naložiti Financijskoj agenciji vraćanje iznosa od 80.000,00 kn podnositelju Zlatku Tutiću iz stečajne mase jer će Podnositelj u protivnom tražiti naknadu štete od Republike Hrvatske.

Uza sve, predlaže se nakon vraćanja predmetnog iznosa, o svemu obavijestiti i Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Zadru te naložiti brisanje Zlatka Tutića kao vlasnika nekretnine kčbr. 1400/1 upisane u zkul. 11344, k.o. Zadar.

Molimo Vas da se očitujete na Zahtjev podnositelja u roku od 8 dana, koji ćemo Zahtjev identičnog sadržaja dostaviti i stečajnom upravitelju. U protivnom ćemo nakon isteka roka od 8 dana o istome obavijestiti Državno odvjetništvo RH sa zahtjevom za naknadu štete.

U Zagrebu, dana 08.11.2021.g.

ZLATKO TUTIĆ
zastupan po: