

ODVJETNIK DAMIR BATARELO

Trg Hrvatske bratske zajednice 2B/II * 21000, Split
Tel. i fax 021/480-477 * 099 5797-141 ured - e-mail: damir.batarelo246@gmail.com

REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKI SUD U SPLITU
Ex. vojarna "Sv. Križ", Dračevac bb
21000 Split

Tužitelji:

ad 1. Gordan Grgin iz Splita, Zrinsko Frankopanska 2, OIB: 09889126056,
ad 2. Tatijana Grgin iz Splita, Zrinsko Frankopanska 2, OIB: 49489541671,
oboje zastupani po punomoćniku Damiru Batarelo, odvjetniku u Splitu

Tuženici:

- 1. ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Poljička cesta 20 B, 21000 Split,**
OIB: 75237018400, zastupan po stečajnoj upraviteljici Meri Šitić iz Splita,
Šime Ljubića 7
- 2. ADRIATIC ASSETS d.o.o. Zagreb,** Radnička cesta 80, OIB: 18846383988

TUŽBA

radi izlučenja iz stečajne mase, pred
prijeboja ugovorene kazne i štete, predaje u posjed
te brisanja založnog prava sa stana sa
prijedlogom za donošenje privremene mjere
zabrane prodaje u stečajnom postupku stana
kojeg su kupili i platili tužitelj pod 1) i 2)

u 2 primjerka

Prilozi:

- dokumentacija

- punomoć za zastupanje

VPS: 200.000,00 kuna

ODVJETNIK DAMIR BATARELO

1/ Dana 21. kolovoza 2002. godine tužitelji pod 1) i 2) su kao kupci sa tuženikom pod 1) kao investitorom, zaključili Predugovor o kupnji stana br. 01-17/230/02 (dalje u tekstu: Predugovor I.), u budućoj zgradi koji stan se nalazi na 7. katu, broja 55.B, tip stana 2S+d+t, orijentacije: jug-istok, ukupne površine 187,00 m², u koju površinu spada i pripadajući prostor drvarnice.

S danom 31. prosinca 2003. godine tuženik je bio obvezan završiti radove na građevini i s tim datumom uvesti tužitelje u kvalificirani posjed predmetne nekretnine, a sve na temelju Predugovora I. te su nakon toga stranke trebale pristupiti zaključenju glavnog Ugovora o kupoprodaji stana.

Također, tuženik se obvezao tužitelju predati nekretninu bez ikakvih tereta.

Dokaz: - *uvid u preslik citiranog Predugovora I.;*

Dana 6. rujna 2005. godine stranke su zaključile Ugovor o raskidu predugovora o kupnji stana br. 01/17/230/02 budući je stan koji je predugovoren bio srušen od strane građevinske inspekcije.

U članku 3. predmetnog Predugovora I. navedeno je da će se na ime naknade štete ugovorene u Predugovoru br. 01-17/203/02, članak IX. Kupcu priznati iznos kamata na uplaćena sredstva od 31. prosinca 2003. godine - 7. rujna 2005. godine.

Za gore navedeni vremenski period, napravljen je i obračun kamata (ugovorne kazne), a koji glasi na iznos od 12.256,22 EUR (dvanaest tisuća dvjesto pedeset šest eura i dvadeset dva centa), zaključno s danom 7. rujna 2005. godine koji iznos predstavlja štetu i ugovornu kaznu do tog datuma a koju štetu i tužitelji prihvaćaju kao dio nastale im štete po prvom Predugovoru kojeg su zaključili.

Dokaz: - *uvid u preslik Ugovora o raskidu predugovora o kupnji stana br. 01/17/230/02, uvid u obračun kamata (ugovorne kazne) od 7. rujna 2005. godine;*

3/ Dana 7. rujna 2005. godine tužitelji su bili prisiljeni zaključiti novi ugovor jer im je ranije ugovoreni stan srušen jer je Građevinska inspekcija srušila taj dio zgrade, pa su sa tuženikom zaključili novi Predugovor o kupnji stana br. 01-17/281/2005 (u daljnjem tekstu: Predugovor II.) te je u istom navedeno da se tužiteljima s danom sklapanja predmetnog Predugovora II. priznaje do tada izvršena uplata po predmetnom stanu u iznosu od **142.801,72 EUR** (riječima: sto četrdeset dvije tisuće osamsto jedan euro i sedamdeset dva centa), dok se preostali iznos kupoprodajne cijene tužitelji obvezuju uplatiti u roku od 15 dana od tehničkog pregleda objekta uz obvezu tuženika pod 1) da ih pozove na uplatu, na zaključenje glavnog ugovora i brisanje zaloga jer je to bitan sastojak Predugovora između stranaka.

Člankom VI. propisano je da je Investitor u obvezi završiti radove na građevini najkasnije do 30. lipnja 2006. godine te se s navedenim danom obvezuje uvesti Kupce u posjed prodane nekretnine.

Člankom IX. Predugovora propisano je da za slučaj kašnjenja Investitora s predajom sada već drugog stana, (a tužitelji su bili prisiljeni sada uzeti ovaj stan jer je on jedini preostao slobodan nakon rušenja dijela zgrade gdje su bili predugovorili kupnju pravog stana), Kupci imaju pravo ostati pri predmetnom Predugovoru za koji slučaj im pripadaju kamate u visini od 5% godišnje na iznosu od 142.801,72 eura (u kunama je to bila protuvrijednost iznosa od 1.074.372,27 kuna), računajući tijekom kamata od 30. lipnja 2006. godine pa do dana predaje stana ali ne više od 5 % ukupne cijene stana (to bi onda bio iznos od 9.770,03 eura ili u kunama po tečaju 1 euro = 7,52 kune iznos od 73.470,62 kune. Tužiteljima stan do danas nije predan u posjed a tuženik pod 2) traži prodaju stana bez obzira na navedeni predugovor i bez obzira na uplatu tužitelja prema tuženiku pod 1) prije desetak godina u iznosu od 142.801,72 eura u kunama, a tu prodaju podržava sada očito podržava i tuženik pod 1) iako je svjestan da je to protivno zakonu, moralu i svim pravnim propisima te svi podržavaju kriminal i bezakonje ranijeg vlasnika i direktora društva ATRIUM SPALATUM d.o.o. ali i odgovornih osoba u HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. i ostalim založnim vjerovnicima u nizu.

Dokaz: - uvid u preslik Predugovora II.; obračun kamata neka se napravi po ovlaštenom sudskom vještaku za slučaj potrebe.

2/ Tuženik pod 1) nije predao tužitelju stan u posjedu iako ga je tužitelj pozvao na predaju stana, predložio je uplatu preostalog iznosa kupoprodajne cijene (uz uračunavanje penala po oba Predugovora) i tražio je brisanje založnog prava te je postavio **tzv. IZLUČNI ZAHTJEV** da se navedena nekretnina izluči iz stečajne mase ali se tuženik pod 1) na sve to skupa ogлуšio.

Sukladno toč. IX. Predugovora I. i II. ugovoreno je da tužiteljima pripada pravo na ugovornu kaznu, a koju su stranke u konkretnom slučaju nazvale "kamate", a odredbama članka 350. stavak 1. Zakona o obveznim odnosima "Narodne novine" 35/05 i dr., određeno je da vjerovnik i dužnik mogu ugovoriti da će dužnik platiti vjerovniku određeni novčani iznos ili pribaviti neku drugu materijalnu korist ako ne ispuni svoju obvezu ili ako zakasni s njezinim ispunjenjem ili ako je neuredno ispuni.

Ističe se i da je tuženiku gradnja predmetne građevine bila zabranjena još u kolovožu 2003. godine, odnosno više od godinu dana prije nego što je s tužiteljima zaključio Predugovor o kupnji stana pa je isti, sukladno tome, mogao predvidjeti kakve će posljedice zabrana imati na ispunjenje obveze prema tužiteljima te je slijedom navedenog mogao s tužiteljima dogovoriti drugačije rokove od onih koji su bili ugovoreni a isto tako je bio u obvezi isplatiti banku i osloboditi stan od svih tereta.

3/ U Ugovoru je kao kupoprodajna cijena bio naveden iznos od 195.400,60 EUR (sto devedeset pet tisuća četiri sto eura i šezdeset centi) od čega je plaćen iznos od 142.801,72 EUR (sto četrdeset dvije tisuće osamsto jedan euro i sedamdeset dva centa), dok je za uplatu preostalo 52.598,88 EUR (pedeset dvije tisuće petsto devedeset osam eura i osamdeset osam centa) koji iznos duga prema tuženiku pod 1) ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju tužitelj stavlja u prijeboj tj. ističe prigovor

ODVJETNIK DAMIR BATARELO

kompenzacijskog prijeboja budući su se sve ove tražbine srele još i prije otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom pod 1.

Tužitelj je isplatu vršio na račun tuženika pod 1) a jedan iznos je platio uzimanjem bankarskog kredita baš kod HYPO ALPE ADRIA BANK d.d. koja banka je bila založni dužnik na ovom stanu.

Dokaz. pregled dokumentacije koja se prilaže, pregled ugovora o kreditu sa HYPO BANKOM d.d., pregled dokumentacije kod tuženika a ako tuženik ne doprinese dokumentaciju predlaže se financijsko vještačenje.

Dakle tužitelji pod 1) i 2) naspram tuženika pod 1) potražuju:

a.- iznos prve priznate štete po prvom Predugovoru u iznosu od 12.256,22 eura u kunama što po tečaju 1 Euro = 7,52 kune = 92.209,97 kuna

b.- drugi iznos štete po drugom Predugovoru u iznosu od 5 % ugovorene cijene ili iznos od 9.770,03 eura X 7,52 kn = 73.470,62 kune.

c.- treći iznos za smanjenje kupoprodajne cijene je s osnova manje kvadrature stana i pripadaka prema Procjeni sudskog vještaka Jure Malenica koji je ustanovio da stan s pripadcima ima 132,57 m² umjesto 140,40 m² što znači da ima 7,83 m² manje od ugovorenoga a po Predugovoru je dopušteno odstupanje 3 % a to bi bilo 4,2 m² a ovdje imamo skoro dvostruko odstupanje od 7,83 m² pa i po tom osnovu tužitelji imaju pravo na umanjenje cijene stana za 7,83 m² x ugovorena cijena po kvadratu 1391,74 eura = 10.897,32 eura x 7,52 kn = 81.947,84 kune kao i iznos od najmanje 5.000,00 eura jer je iz stana poskidana oprema u sve tri wc-a, brava na ulaznim vratima je blokirala pa sudski vještak isti nije niti procijenio kako treba pa se i po tom osnovu traži smanjenje cijene stana.

c.- naknada štete ili smanjenje cijene s osnova potraživanja založnog vjerovnika ADRIATIC ASSETS za brisanje založnog prava koje je krenulo sa 800 eura 1 m² stana do sadašnjeg iznosa od 1.530 eura 1 m² stana. (po tom osnovu bi tužitelji pod 1) i 2) trebali platiti iznose između (140 x 800 eura = 112.000,00 eura minimalno do maksimalno 140x1530 eura = 214.200,00 eura). pa i taj iznos tuženik pod 1) duguje tužiteljima pod 1) i 2)

Dakle, predlaže se provesti vještačenje po vještaku financijske i knjigovodstvene struke na sve ove okolnosti ako izostane pozitivno očitovanje tuženika pod 1) ATRIUM SPALATUM.

Zaključno se navodi kako bi po ta četiri pravna osnova tuženik pod 1) dugovao tužiteljima pod 1) i 2) iznose od 12.256,22 eura plus 9.770,00 eura plus iznos od 10.897,32 eura plus šteta na stanu od 5.000,00 eura = 37.923,54 eura plus minimalno za iskupiti hipoteku od tuženika pod 2) 112.000,00 eura = 149.923,54 eura a koji sveukupni iznos tužitelji stavljaju u kompenzacijski prijeboj sa tuženikom pod 1) u pogledu njihove tražbine od 52.598,88 eura a razliku neka stečajni dužnik isplati

tužiteljima nakon što se ustanovi kako će se riješiti zalozi upisani u korist tuženika pod 2)

Tužitelji zadržavaju pravom da sukladno utvrđenjima stalnog sudskog vještaka naknadno preciziraju tužbeni zahtjev.

4/ Tužitelji traže da se provede tzv. kompenzacijskih prijeboj međusobnih potraživanja na dan otvaranja stečaja nad tuženikom pod 1) te da im tuženik pod 1) isplati razliku preko iznosa duga za stan, zatim da tuženik pod 1) dade ispravu tužiteljima radi izlučenja stana iz stečajne mase, te da kao investitor dogovori sa tuženikom pod 2) skidanje hipoteke, a u protivnom da tužiteljima plati i naknadu štete ukoliko budu morali platiti bilo koju naknadu tuženiku pod 2) kao razlučnom – založnom vjerovniku.

Istovrsna je situacija bila i sa ostalim kupcima stanova pa je tuženik pod 1) temeljem Presude Općinskog suda u Splitu broj Pst-756/11 (u nastavku postupka presuda broj P-4801/2019 Općinskog suda u Splitu) ranije djelomično potvrđene presudom Županijskog suda u Splitu ali i ukinutom u dijelu i to posebno važnom **odlukom Vrhovnog suda RH broj Rev 3104/2018** prema kojoj tužitelj kao vjerovnik ima pravo temeljem odredbi članka 508. i 510. ZOO tražiti prijeboj za ugovorene penale i naknadu štetu, a isto tako ima pravo i na naknadu štete ukoliko bude morao platiti bilo koji iznos banci tj. sadašnjem založnom vjerovniku tuženiku pod 2) pa je npr. taj kupac stana platio tuženiku pod 2) iznos od 466.465,53 kune i onda mu ih je sud dosudio pa ih je tuženik pod 1) bio prisiljen platiti i kroz ovaj stečajni postupak.

Da je ovo točno razvidno je iz činjenice da je prije par mjeseci račun stečajnog dužnika bio u blokadi budući ga je taj kupac ovršio radi povrata sredstava koje je uplatio tuženiku pod 2) da bi dobio brisovnicu za stan što znači da je tuženik pod 1) itekako svjestan svojih obveza:

- a- prijeboja međusobnih potraživanja s osnova ugovorne kazne, predaje stana u posjed, zaključenja konačnog ugovora o kupoprodaji, umanjenja cijene zbog manje kvadrata stana i zbog nedostatka opreme u stanu, te izlučenja nekretnine iz stečajne mase i naknada pretrpljene štete ako tužitelj bude morao platiti naknadu tuženiku pod 2) da bi dobio brisovnicu za svoj stan a što je već presuđenu gore navedenim predmetima i što potvrđuje i Vrhovni sud RH u svojim odlukama.
- b- postupiti po time presudama u svim novim slučajevima u kojima imamo istu činjeničnu i pravnu osnovu a to je upravo i ovaj slučaj jer bi svako drugačije postupanje predstavljalo povredu prava tužitelja i namjerno im nanošenje štete u iznosu od najmanje 142.000,00 eura.

Dokaz: uvid u presudu Vrhovnog suda RH i spis Općinskog suda u Splitu broj Pst-756/2011 (kasnije P-4801/2019) uvid u spis Trgovačkog suda u Splitu broj St.-159/2014 gdje se nalaze podaci o isplati tom tužitelju radi naknade pričinjene štete

radi činjenice što stečajni dužnik kupcima stana nije osigurao brisanje založnog prava pa ni ovom tužitelju.

5/ Tuženik pod 1) napravio je i sudsku procjenu stana radi prodaje istog preko Trgovačkog suda u Splitu ali je sudski vještak Jure Malenica u svom vještačenju utvrdio da stan ima 7,83 m² manje od upisanog što znači da bi i po tom osnovu trebalo umanjiti kupoprodajnu cijenu. Naime stan sa spremom i balkonima je etažiran kao stan površine 140,40 m² i za njega je bila ugovorena kupoprodajna cijena od 195.400,00 eura ili 1.391,74 eura 1 m². a sudski vještak je procijenio da ima 132,57 m² što znači 7,83 m² kvadratnih manje pa je potrebno zbog toga smanjiti i kupoprodajnu cijenu za dodatnih 10.897,32 eura, što znači da bi kupoprodajna cijena stana morala biti ugovorena u iznosu manjem nego što je ugovoren. Isto tako na stanu je blokala blindo brava pa su i to platili tužitelji te je ustanovljeno da u niti jednom od 3 WC-a nema Geberit opreme i da postoje i dodatna oštećenja pa se i po tom osnovu potražuje iznos od 5.000,00 eura

Dokaz. uvid u vještačenje sudskog vještaka Jure Malenice, dopuna vještačenja g. Jure Malenice se traži.

5/ U odnosu na upisani založna prava na stanu broj 14. kojeg su kupili tužitelji i koji je u zemljišnim knjigama suda upisan kao 14. udio prava građenja 141/26946 idealna dijela u zgradi sagrađenoj na pravu građenja na čest.zem.b roj 820/1 „Firule – Lazarica“ koji je suvlasnički dio povezan sa cjelinom stana broj 14. na II i III katu, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagavaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, među podesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, ukupne površine 119,04 m² te kao pripadka lođe i balkona te drvarnice broj 14, u podrumu 5 ukupne upisane površine 21,36 m² sveukupne površine 140,40 m² navodimo kako se radi o upisima pod **brojevima Z- 7854/2004 na iznos do 5.000.000,09 eura ranije u korist HYPO BANKE a onda ustupljeno tuženiku pod 2) ADRIATIC ASSETS d.o.o. za usluge, Zagreb, kao i pod brojem Z- 7506/07 na iznos od 2.600.000,00 eura s nuzgredicama, kao i pod brojem Z- 7508/07 na iznos od 2.500.000,00 eura kao i Z- 8581/09 na iznos od 1.900.000,00 eura sve u kunama.**

Dokaz: uvid u vlasnički list za predmetnu nekretninu.

6/ Pred Trgovačkim sudom u Splitu još uvijek je u tijeku parnični postupak između ranih tužitelja i tuženika (a **tužen je i tuženik pod 2) Adriatic Assets d.o.o. Zagreb) pod brojem P- 687/2018 radi ništetnosti svih** citiranih Ugovora o kreditu, Sporazuma o osiguranju tražbine i Ugovora o cesiji sačinjenih između prednika tuženika pod 2) ADRIATIC ASETS pa se u dokazne svrhe predlaže pregledati i pribaviti gore navedeni predmeta ali i druge postupke gdje se isto tako vode postupci radi ništetnosti navedenih pravnih poslova i isprava u pogledu baš ovog stana kojeg je predugovorili i kupili tužitelji.

Dokaz: uvid u spis ovog suda broj P- 687/2018, uvid u zk izvadak gdje upisana zabilježba spora pod brojem Z- 45986/2018

7/ Ugovor o kreditu zaključen između HETA ASSET RESOLUTION AG , Klagenfurt i tuženika pod 1) ATRIUM SPALATUM odobren je kredit u devizama te je upisano založno pravo u korist navedenog društva dana 02.08.2004 godine u predmetu broj Z-7854/2004 iako navedeno društvo nije imalo odobrenje HNB za davanjem kredita u Republici Hrvatskoj te iako je taj kredit zaključen protivno odredbama Zakona o deviznom poslovanju i kreditnim odnosima sa inozemstvom (NN 53/19) jer je postojala izričita zabrana davanja kredita u devizama počevši od 01.09.1992. godine

Naime prema odredbi članka 103. ZOO-a navedeni ugovor o kreditu kojeg su stranke zaključile protivno prisilnim pravnim propisima je ništetan i ne proizvodi pravne učinke, pa onda ni svi daljnji ugovori kojima je ta tražbina prodavana i ustupljena ne proizvodi pravne učinke i u tom slučaju tužitelji imaju pravo tražiti brisanje upisanih zaloga na njihovoj nekretnini.

Dakle ništetan ugovor i ništetna tražbina nije mogla biti predmet prijenosa a ni upisa u zemljišne knjige pa tužitelji kao vlasnici stana imaju pravo tražiti brisanje svih zaloga sa navedenog stana broj 14. kojeg su predugovorili i platili a do danas nisu uselili.

Nadalje se navodi kako se kod Trgovačkog suda u Splitu vodi parnica radi utvrđenja ništetnosti svih navedenih ugovora u predmetu broj P- 687/2018 pa stoga tužitelji postavljaju i u ovoj parnici zahtjev za ništetnost a isto tako će se kao umješači umiješati i u taj postupak na strani tužitelja sa zahtjevom da tužitelji uspiju u sporu a time i oni uspijevaju u sporu a to bi značilo da Trgovački sud u Splitu u stečajnom postupku treba zastati sa postupanjem i prodajom dok se taj spora ali i ovaj spor ne okončaju.

Dokaz. uvid u spis ovog suda broj P- 687/2018

8/ Slijedom navedenog predlaže se naslovnom sudu donijeti sljedeću

PRESUDU

I.- Utvrđuje se kao osnovano potraživanje tužitelja ad 1. Gordana Grgina iz Splita, Zrinsko frankopanska 2, OIB: 09889126056 i ad 2. Tatijane Grgin iz Splita, Zrinsko Frankopanska 2, OIB: 49489541671, prema tuženiku: ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju, Poljička cesta 20 B, 21000 Split, OIB: 75237018400, na ime ugovorene kazne, štete, na ime umanjenja cijene stana i radi isplate založnom vjerovniku – tuženiku pod 2 radi brisanja založnih prava u iznosu od najmanje = 149.923,54 eura u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan isplate, pa se provodi kompenzacijski prijeboj tražbine tuženika pod 1) 52.598,88 eura prema tužiteljima pod 1) i 2) u navedenom iznosu a razliku u iznosu od najmanje 97.324,66 eura u protuvrijednosti kuna prema srednjem tečaju HNB na dan isplate tuženik pod 1) je dužan isplatiti tužiteljima temeljem ove presude u roku od 15 dana i pod prijetnjom

ODVJETNIK DAMIR BATARELO

ovrhe sa zakonskim zateznim kamata od podnošenja ove tužbe do konačne isplate i to kamata čija se visina obračunava po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje uvećana za tri postotna poena.

II.- Utvrđuje se da su tužitelji ad 1. i ad 2. suvlasnici predmetne nekretnine i to svaki za 1/2 suvlasnička dijela, koja u naravi predstavlja stan pod rednim bojem 14., tip stana: 2S + d + t, orijentacije zapad, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, ukupne površine 119,04 m² te kao pripatka lođe i balkona te drvarnice br. 14 u podrumu -5, ukupne površine 21,36 m², sveukupne površine 140,40 m², što čini idealni dio od 141/26946 dijela cjeline, a koji se nalazi u zgradi sagrađenoj na pravu građenja te izgrađenoj na čest. zem. 820/1 k.o. Split, pa se nalaže tuženiku da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe **izluči iz stečajne** mase predmetnu nekretninu i tužiteljima dade odgovarajuću ispravu za izlučenje iz stečajne mase kao i ispravu za uknjižbu prava vlasništva navedenog stana na njihova imena za po ½ dijela svakome, te da im stan preda u posjed slobodan od osoba i stvari i svih tereta i to sve u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, a u protivnom će te isprave u cijelosti zamijeniti ova presuda.

III.- Ovlašćuju se tužitelji pod 1) i 2) temeljem ove presude izvršiti brisanje svih založnih prava i zabilježbi ovrha na stanu upisanom pod rednim bojem 14., tip stana: 2S + d + t, orijentacije zapad, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, ukupne površine 119,04 m² te kao pripatka lođe i balkona te drvarnice br. 14 u podrumu -5, ukupne površine 21,36 m², sveukupne površine 140,40 m², što čini 141/26946 dijela cjeline, a koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na pravu građenja te izgrađenoj na čest. zem. 820/1 k.o. Split, i to: zabilježbe ovrhe broj Z-586/15 temeljem ovrhe broj Ovr-4348/15 Općinskog suda u Splitu, kao i zabilježbe otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom pod 1) pod brojem Z-1549/2019 te upisanog založnog prava u iznosu od 5.000,00 eura u predmetu broj Z- 7854/2004, te ustupanje založnog prava pod brojem Z- 3130/2017, založnog prava u iznosu od 2.600.000,00 eura upisanog u predmetu broj Z- 7506/07 te prijenosa tog založnoga prava u predmetu broj Z- 3130/2017, založnog prava u iznosu od 2.500.000,00 eura upisanog u predmetu broj Z- 7508/07 te ustupa založnog prava u predmetu broj Z- 3130/2017, e upisanog založnog prava u iznosu od 1.900.000,00 eura u predmetu broj Z- 8581/09 te ustup založnog prava u predmetu broj Z- 3130/2017, a što su sve tuženici pod 1) i 2) dužni trpjeti.

IV. Dužni su tuženici pod 1) i 2) solidarno u roku 15 dana i pod prijetnjom ovrhe, naknaditi tužiteljima ad 1. i ad 2. trošak parničnog postupka zajedno sa zateznom kamatom koja teče od dana donošenja presude pa do konačne isplate po kamatnoj stopi koja se određuje za svako polugodište, uvećanjem prosječne kamatne stope na stanja kredita odobrenih na razdoblje dulje od godine dana nefinancijskim trgovačkim društvima izračunate za referentno razdoblje koje prethodi tekućem polugodištu za tri postotna poena.

Tužitelji pod 1) i 2 po punomoćniku:

ZAHTJEV ZA ODREĐIVANJE PRIVREMENE MJERE:

9/ Dakle iz naprijed navedenih isprava razvidno je postojanje nenovčane tražbine tužitelja pod 1) i 2) koji su platili navedeni stan u iznosu od 142.801,72 eura u kunama i koji im nije isporučen već 10 godina a tuženik pod 1) to odbija izvršiti i traži od njih isplatu preostalog iznosa od 52.598,88 eura u kunama iako je svjestan da tuženik pod 2) po svaku cijenu stan nastoji prodati na dražbi, te iako je svjestan da je u ranijim postupcima izgubio sporove i da je bio na kraju obavezan platiti svu štetu koju su kupci stanova imali prema ADRIATIC ASETS koji je tražio isplatu dijela cijene na način da im je tražio za brisovnicu (iznos od najmanje 800,00 eura po 1 m² stana sada do 1.530,00 eura za 1 m² stana) pa je nerazumno ponašanje tuženika pod 1) kao i tuženika pod 2) koji zajednički i dogovorno u cijelosti negiraju uplate tužitelja i ostalih kupaca stanova, kao i činjenicu da stečajni dužnik nema pravo tražiti isplatu bilo koje razlike (radi penala, radi manje površine stana i radi činjenice da strankama nisu predali posjed nekretnina i dali brisovnicu za brisanje zalogu) tj posebno radi činjenice da stan ne predaju slobodan od svih tereta već upravo suprotno postupaju na način da propuštaju dužne radnje i omogućuju tuženiku pod 2) prodaju stanova bez obzira na uplatu kupaca.

Dokaz. kao ranije, uvid u stečajni spis.

10/ U stečajnom postupku tuženik pod 2) traži prodaju ovog stana, stečajna upraviteljica je angažirala sudskog vještaka Juru Malenicu radi procjene stana što je isti i učinio, a stečajni sudac je Rješenjem pozvao razlučnog vjerovnika – tuženika pod 2) na očitovanje o vještačenju. ADRIATIC ASETS je predao sudu podnesak kojim je izjavio kako je suglasan sa procjenom i traži hitnu prodaju ovog stana i drugih stanova pa tužitelji smatraju da su sukladno pravilima Ovršnog zakona i stečajnog zakona dokazali:

a.- svoju nenovčanu tražbinu vezano za stan broj 14 (Predugovor o kupnji stana, prijava izlučnog prava te zahtjev za zaključenje konačnog ugovora i prijeboja međusobnih potraživanja i predaje stana u posjed)

b.- opasnost da se stan proda i da oni izgube svih 142.800,00 eura uplaćenih tuženiku pod 1) prije 10 godina te gubitak stana i svih prava.

Prema članku 346 OZ-a sud može radi osiguranja nenovčane tražbine odrediti privremenu mjeru ako predlagatelj učini osnovanim postojanje svoje tražbine i opasnost da bez donošenja privremene mjere neće biti u mogućnosti ostvariti svoju tražbinu ili ako bi mu ista bila znatno otežana, te ako bi se promijenilo postojeće stanje ili ako samo učini vjerojatnim da je mjera potrebna da bi se spriječilo nasilje ili nastanak nenadoknadive štete koja prijeti. Jedna od mjera koje zakon predviđa u članku 347 OZ-a je zabrana otuđenja ili opterećenja na nekretnini na kojoj je

upravljena tražbina ili stvarna prava upisana na nekretnina uz zabilježbu zabrane u zemljišnim knjigama suda, ili oduzimanje nekretnine i njeno povjeravanje na upravljanje predlagatelju osiguranja (tužiteljima) ili trećoj osobi.

11/ Tužitelji pod 1) i 2) kao predlagatelji osiguranja naspram tuženika pod 1) i 2) kao protivnika osiguranja smatra da su ispunjeni svi uvjeti (a dokazano je Predugovorom i zahtjevom za Izlučenje iz stečajne mase tražbina u iznosu od 142.800,00 eura plaćenih tuženiku pod 1) prije više od 10 godina) a isto tako je dokazana opasnost jer ako se ne donese privremena mjera i ako se ne odgodi prodaja ovog stana u stečajnom postupku tada stan može kupiti bilo koja druga fizička ili pravna osoba i tužitelji pod 1) i 2) nikada više neće moći steći pravo vlasništva na stanu kojeg su u najvećem dijelu platili i u koji nisu nikada uselili, pa će im šteta biti nenadoknadiva, a tuženik pod 1) ionako nema pravo ništa naplatiti jer ne može riješiti pitanje zalogu sa tuženikom pod 2) a tuženik pod 2) je tražbinu kupio za najviše 20 % glavnice i taj iznos je već davno naplatio, pa usvajanjem ove privremene mjere nitko ne bi nikakvu štetu pretrpio.

12/ Radi izloženog tužitelji pod 1) i 2) kao predlagatelji osiguranja pod 1) i 2) predlažu da sud naspram tuženika pod 1) i 2) kao protivnika osiguranja pod 1) i 2) donese slijedeće:

RJEŠENJE:

1. radi osiguranja nenovčane tražbine predlagatelja osiguranja pod 1) i 2) a koja tražbina predstavlja vlasništvo stana upisanom pod rednim bojem 14., tip stana: 2S + d + t, orijentacije zapad, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, ukupne površine 119,04 m² te kao pripatka lođe i balkona te drvarnice br. 14 u podrumu -5, ukupne površine 21,36 m², sveukupne površine 140,40 m², što čini 141/26946 dijela cjeline, a koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na pravu građenja te izgrađenoj na čest. zem. 820/1 k.o. Split, određuje se:

Privremena mjera:

1. Zabranom protivnicima osiguranja pod 1) ATRIUM SPALATUM d.o.o. u stečaju Split, OIB .75237018400 iz Splita, Poljička cesta 20 b i protivniku osiguranja pod 29 ADRIATIC ASSETS d.o.o., OIB: 18846383988, Zagreb, Radnička cesta 80 da traže i ishode od Trgovačkog suda u Splitu u stečajnom postupku broj St-159/2014 i u svim drugim postupcima prodaju stana upisanog pod rednim bojem 14., tip stana: 2S + d + t, orijentacije zapad, koji se sastoji od ulaza, WC-a, blagovaonice i dnevnog boravka, kuhinje, izbe, međupodesta, hodnika, tri sobe, dvije kupaonice, ukupne površine 119,04 m² te kao pripatka lođe i balkona te drvarnice br. 14 u podrumu -5, ukupne površine 21,36 m², sveukupne površine 140,40 m², što čini 141/26946 dijela cjeline, a koji se nalazi u zgradi izgrađenoj na pravu građenja te izgrađenoj na čest. zem. 820/1

ODVJETNIK DAMIR BATARELO

k.o. Split te im se zabranjuje svako otuđenje i opterećenje na predmetnom stanu.

2. Ova privremena mjera se određuje do pravomoćnog okončanja ovog postupka i postupka pred Trgovačkim sudom u Splitu broj P- 667/2018.
3. Nalaže se protivnicima osiguranja da u roku od 15 dana i pod prijetnjom ovrhe isplate predlagateljicima osiguranja solidarno trošak sastava i izdavanja ove privremene mjere i pripadajuće sudske pristojbe.
4. Nalaže se zemljišno knjižnom odjelu Općinskog suda u Splitu provedba ove privremene mjere u zemljišnim knjigama na predmetnom stanu.

Tužitelji ad 1. i ad 2.
po punomoćniku:

Popis troška:

- sastav tužbe 2.500,00 kuna
- pdv 25 %625,00 kuna
- sastav privremene mjere .. 2.500,00 kuna
- pdv 25 %625,00 kuna
- UKUPNO.6.250,00 kuna
- pristojba tužbe,
- privremene mjere i odluke... 5.000,00 kuna
- SVEUKUPNO: 11.250,00 kuna