

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
"RUDE I PARTNERI" d.o.o.

Šibenik, Stjepana Radića 6/II
Tel: +385 22 / 331 878, 310 696; Fax: +385 22 / 310 695
e-mail: ivan.rude@drustvo-rude.hr
OIB: 51746791608

Odvjetnici u Društvu:
Ivan Rude
Josip Jurlina
Daniela Rude

Stečajna masa iza CASA CERASUS d.o.o. u stečaju

Zakonski zastupnik: KREŠIMIR PEROŠ, stečajni upravitelj
Dostaviti na e-mail:
peroskresimir@icloud.com

PRIJEDLOG ZA MIRNO RJEŠENJE SPORA
(nagodba)

Uvodno - važna napomena

Iskazana volja da se spor između tužitelja (Hans-Michael Zeller) i tuženika riješi na miran način, dakle sudskom nagodbom, ni na koji način, bilo izravno ili neizravno, ne presumira da bi tužitelj suprotnoj strani (uknjiženim vlasnicima zemljišta) priznao pravo vlasništva na nekretnini na kojoj on polaže vlasničko pravo i to za cijelo.

Radi se o standardnom postupku da se formalno stanje uskladi sa stvarnim stanjem, a koje se svodi na to da je tužitelj (iako nije uknjižen) nesporni, za sada, izvanknjižni vlasnik nekretnine koju je kupio i koju je platio.

Svrha je nagodbe da se izbjegne parnično mrcvarenje (spor traje punih deset godina) i nepotrebni troškovi i na zakoniti način okonča spor koji je izvorno bio nepotreban da je zakonski zastupnik (Valter Kiš) pravnih prednika tuženika bio razumna i odgovorna osoba.

Tužitelj je spreman isplatiti svim upisanim suvlasnicima za nekretninu koja je predmet spora odgovarajući dio novca, razmjerno njihovim suvlasničkim dijelovima.

*U svrhu mirnog rješenja spora i brzog okončanja aktualne parnice između stranaka, odnosno suvlasnika na zemljištu koje je predmet parnice **tužitelj je spreman na odgovarajući način osigurati i jamčiti isplatu u ukupnom iznosu od 150.000,00 kuna (19.908,42 eura), po potrebi i prethodno deponirati navedeni iznos, dakle, jamčiti za isplatu.***

Treba imati na umu, iako je tužbom obuhvaćeno petero tuženika, pravni posao kupoprodaje sklopljen je između HANS-MICHAEL ZELLER i CASA CERASUS d.o.o. i njih

dvoje su isključivi sudionici kupoprodaje i gradnje kuće. Između njih je i nastao spor koji je predmet tekuće parnice. Ostali suvlasnici, de facto su formalni tuženici jer su u zemljišnoj knjizi upisani suvlasnici, iako stvarno pravo vlasništva pripada isključivo društvu CASA CERASUS d.o.o., prodavatelju i kasnije tuženiku. Nepotrebnu pomutnju napravio je Valter Kiš.

Upućujem ovaj prijedlog u svojstvu punomoćnika za stranku HANS-MICHAEL ZELLER, ujedno i tužitelja u parnici broj: P-1530/13 (kojem je pripojen spis pod poslovnim brojem: P-719/13) koja se vodi pred Općinskim sudom u Šibeniku.

Smatram da nije nužno detaljnije (pretpostavljam da Vam je poznato) obrazlagati historijat spornih odnosa između moje stranke i stečajnog dužnika (CASA CERASUS d.o.o.) kojeg ste Vi zakonski zastupnik.

Predmet spora jeste utvrđenje prava vlasništva i uknjižba za cijelo moje stranke (tužitelja) na nekretninama identificiranih kao čest. zem. 932/645 i 932/646 sve upisano u ZU 3791 K.O. Vrulje Bilice. Navedene dvije nekretnine (sada fizički samostalna građevinska parcela) nastale su cijepanjem od matične parcele označene kao čest. zem. 932/264 K.O. Vrulje Bilice - ova činjenica je nesporna.

Također je nesporno, između Hans- Michael Zeller kao kupca i CASA CERASUS d.o.o. kao prodavatelja sklopljen je Ugovor o kupoprodaji nekretnine, što je u tom trenutku predstavljalo u naravi kuću u izgradnji. Ugovor je sklopljen prije otvaranja stečajnog postupka nad CASA CERASUS d.o.o. i potpisao ga je tadašnji zakonski zastupnik društva Valter Kiš (stvarni i jedini krivac što je došlo do spora između kupca i prodavatelja).

Istim ugovorom Prodavatelj se obvezao dovršiti izgradnju kuće i omogućiti Kupcu (tužitelju) uknjižbu prava vlasništva na kupljenoj nekretnini.

Nažalost, Valter Kiš nije proveo formalno cijepanje parcele (prodao je Kupcu zemljište u suvlasničkim dijelovima) i nakon toga nastupili su problemi iz kojih je slijedio i sudski spor između navedenih aktera.

Sama činjenica što se spor vodi punih deset godina (počelo je 2013. godine) po mojem mišljenju upućuje stranke da se aktualni spor riješi putem nagodbe u aktualnoj parnici P-1530/13 (kojem je pripojen spis pod poslovnim brojem: P-719/13).

Da predmet nagodbe bude precizan napominjem da su na konkretnoj nekretnini (sada kuća) katastarski označenoj kao čest. zem. 932/645 i 932/646 u zemljišnoj knjizi upisano pet suvlasnika i to: *CASA SOL d.o.o., CASA RELAXATIO d.o.o., CASA OLIVENTUM d.o.o., CASA CERASUS d.o.o. u stečaju, HABITAT d.o.o. (aktualno stanje upisa na dan 10. listopada 2013. godine).*

Dakle, nesporno je tko su suvlasnici (upisani u zemljišnoj knjizi) spornih nekretnina i činjenica da su neki od suvlasnika u međuvremenu brisani iz sudskog registra ne utječe na pravnu mogućnost sklapanja nagodbe u koju bi bili uključeni svi suvlasnici. Pravni slijed između upisanih vlasnika (suvlasnika) jeste nesporan i oni će se kao legalni slijednici uknjiženih suvlasnika uključiti u postupak u formi bilo stečajne ili likvidacijske mase.

Konkretno, za dva suvlasnika (CASA OLIVETUM d.o.o. i CASA RELAXATIO d.o.o.) Vi ste (Krešimir Peroš) u sudskom registru upisani kao zakonski zastupnik navedenih suvlasnika, sada registriranih u formi „Likvidacijske mase“.

Sažeto, ovlašteni ste zastupati i sklopiti odgovarajuću nagodbu za tri od uknjiženih pet suvlasnika i to za:

- **Stečajna masa iza CASA CERASUS d.o.o. u stečaju;**
- **CASA OLIVETUM d.o.o.; i CASA RELAXATIO d.o.o. (likvidacijske mase)**

Za ostala dva suvlasnika (Stečajna masa iza CASA SOL d.o.o. u stečaju i HABITAT d.o.o. u stečaju) također je nesporan pravni slijed i osobe koje su zakonski zastupnici. Prijedlog za mirno rješenje spora uputit ću i zakonskim zastupnicima za navedena dva suvlasnika (Hrvoje Kraljević, za CASA SOL d.o.o. i Željko Vrkić za HABITAT d.o.o.)

Zbog činjenice da Vi zastupate tri pravna subjekta (suvlasnika) smatram da bi bilo racionalno, a što bi ubrzalo postupak sklapanje nagodbe, da Vi koordinirate postupak sklapanja nagodbe i sa ostala dva suvlasnika, odnosno sa njihovim zastupnicima (Hrvoje Kraljević i Željko Vrkić)

Napominjem, sklapanje nagodbe podrazumijeva da se u tekućoj parnici (tužitelj i tuženik), nakon sklapanja nagodbe, parnične stranke odreknu bilo kakvih međusobnih daljnjih potraživanja, da se dakle, smatraju u cijelosti namirene temeljem nagodbe sklopljene u parnici broj P-719/2013 koji je spojen s parnicom broj: P-1530/13, sve to pod uvjetom da tužitelj (moj klijent) isplati svim suvlasnicima odgovarajući iznos novca.

PRIJEDLOG DIOBE NOVCA IZMEĐU SUVLASNIKA

IZNOS ZA DIOBU.....150.000,00 kuna
(19.908,42 eur)

a) površina zemljišta (čest. br.932/645 i 932/646).....448 m2
b) vrijednost za 1 m2.....44,64 eura

Raspodjela novca razmjerno suvlasničkim dijelovima, prema stanju u zemljišnoj knjizi (suvlasnički dijelovi preračunati su u površinu izraženu u m2):

1. CASA SOL d.o.o. (65,00 m2).....	21.764,36 kuna (2.888,63 eura)
2. HABITAT d.o.o. (207,48 m2).....	69.471,85 kuna (9.220,50 eura)
3. CASA CERASUS d.o.o. (58,50 m2).....	19.587,93 kuna (2.599,77 eura)
4. CASA REAXATIO d.o.o. (58,50 m2).....	19.587,93 kuna (2.599,77 eura)
5. CASA OLIVETUM d.o.o. (58,50 m2).....	19.587,93 kuna (2.599,77 eura)

Iz prednjeg prikaza je jasno da će svako od upisanih suvlasnika (tuženika) dobiti odgovarajući iznos novca temeljem obračuna koji se zasniva na jediničnoj cijeni za 1m2 površine zemljišta.

Zaključna napomena:

Svi sudionici nagodbe uključujući i tužitelja HANS-MICHAEL ZELLER, svojevrzne su žrtve neodgovornog ponašanja prijašnjeg osnivača i imatelja 100%-ih udjela u svim navedenim trgovačkim društvima. Da je on (Valter Kiš) bio korektan i profesionalan, sve bi se na vrijeme i na zakoniti način riješilo - kupac nekretnine HANS-MICHAEL ZELLER bio bi upisan za cijelo na nekretnini označenoj kao čest. br. 932/645 i 932/646 K.O. Vrulje Bilice).

Ponavlja se, ničim se ne presumira pravo vlasništva upisanih suvlasnika (tuženika), nagodba jeste metoda da se spor riješi brzo i korektno. Figurativno kazano uplatom iznosa od 150.000,00 kuna (19.908,42 eura) postiže se „mir u kući“ i rješava jedan bespotreban i mukotrpan spor.

Tehniku sklapanja nagodbe moguće je dogovoriti. Osobno smatram da bi praktično bilo da se sklopi izvansudska nagodba između svih sudionika, ovjeri kod javnog bilježnika i koja bi imala procesno-pravni učinak (iskazanu volju stranaka) pred sudom, bilo da se spor okonča presudom ili sudskom nagodbom.

Bitan je konačni učinak nagodbe - da se dobije pravni temelj koji omogućava uknjižbu prava vlasništva navedene dvije nekretnine na ime HANS-MICHAEL ZELLER, za cijelo, uz istovremeno brisanje sa iste nekretnine svih ostalih upisanih suvlasnika (tuženika).

Radi zaštite interesa suvlasnika (tuženika), u nagodbi bi bila ugrađena odredba da ona nema pravni učinak ako se ne plati iznos novca utvrđen u nagodbi (prema prije predloženoj raspodjeli) u razumnom vremenu - predlažem 8 (osam) dana od dana sklapanja nagodbe, bilo sudske ili izvanske.

Nadalje, također u interesu svih suvlasnika (tuženika), prijedlog završnih radnji neću dati prije nego tužitelj HANS-MICHAEL ZELLER položi iznos od 150.000,00 kuna, protuvrijednost u eurima na račun u Hrvatskoj - da budem siguran da imam realne mogućnosti (novac) za isplatu suvlasnika (tuženika) u visini koja je utvrđena nagodbom.

U Šibeniku, 27. ožujka 2023. godine.