



DAVOR BURAZER

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA FINACIJE

računovodstvo, knjigovodstvo, bankarstvo i poreze
Rješenje Županijskog suda u Zagrebu Broj: 4 Su-335/2021

Nova cesta 136a, 10 000 Zagreb, HR

+385 98 914 9395

davor.burazer@sudskovjestacenje.com

sudskovjestacenje-hr.webnode.hr

NALAZ I MIŠLJENJE STALNOG SUDSKOG VJEŠTAKA ZA FINACIJE

Naručitelj: Rafael Bešlić, OIB: 93198950299

Hrašće Turopoljsko, Cvetkovići 17

PROSINAC, 2023



DAVOR BURAZER

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA FINACIJE

računovodstvo, knjigovodstvo, bankarstvo i poreze

Rješenje Županijskog suda u Zagrebu Broj: 4 Su-335/2021

Nova cesta 136a, 10 000 Zagreb, HR

+385 98 914 9395

davor.burazer@sudskovjestacenje.com

sudskovjestacenje-hr.webnode.hr

Zagreb, 8. prosinca 2023.

Temeljem zahtjeva kojeg je podnio Rafael Bešlić, OIB: 93198950299, Hrašće Turopoljsko, Cvetkovići 17, određen je zadatak vještaku i to: na temelju dostavljenih dokumenata utvrditi promet kupoprodaje nekretnine: jednosobni stan na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7, oznake stana S12-2/B-12/2, ukupne površine 30,97 m², te konačno utvrditi je li izvršeno plaćanje nekretnine iz kupoprodaje prodavatelju BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. kao zaključan nalaz ili rezultat vještačenja.

Nakon što sam izvršio uvid u dostavljenu dokumentaciju te istu temeljito i detaljno proučio, dajem sljedeći:

NALAZ

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine HR10263B02027

Za potrebe izrade nalaza i mišljenja dostavljen je ugovor u kojem se navodi da su DOHEL d.o.o. sa sjedištem u Zagrebu, Slavenska avenija 6 A (ranije na adresi Sesvete, Ulica Bedema ljubavi 5), OIB: 11663426950, kao prodavatelj, (u daljnjem tekstu: Prodavatelj) i BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. sa sjedištem u Hrašću Turopoljskom, Cvetkovići 17, OIB:73813170893, zastupano po direktoru Borisu Belišć, kao kupac, (u daljnjem tekstu: Kupac) zaključili u Zagrebu, dana 15.1.2019. godine Ugovor o kupoprodaji nekretnine HR10263B02027 od 15.1.2019.

Ugovorne strane suglasno su utvrdile da je Prodavatelj vlasnik suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete i to: 113/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 3728/39, u naravi Ulica Franje Kukuljevića, dvorište Ulica Franje Kukuljevića površine 450 m², stambena zgrada br. 5, 7, 9 Ulica Franje Kukuljevića površine 1062 m², ukupne površine 1512 m², upisane u zk.ul.br. 8269, k.o. Sesvetski Kraljevec, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao 27. suvlasnički dio, E-27, u naravi "1. povezano sa vlasništvom jednosobnog stana na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7, oznake stana S12-2/B-12/2 sa ulazom, sobom, kuhinjom i kupaonicom, ukupne površine 30,97 m²", zajedno s idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja koji pripadaju predmetnoj zgradi razmjerno vrijednosti predmetne nekretnine prema ostalim nekretninama kojima ti zajednički dijelovi, odnosno uređaji služe, zajedno s pripadajućim zemljištem u skladu s člankom 68. i 370. Zakona

o vlasništvu drugim stvarnim pravima (NN 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012).

U Ugovoru se navodi da Ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje Nekretninu, u viđenom stanju, te se kupac obvezuje za Nekretninu isplatiti Prodavatelju ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 24.466,30 EUR plativo u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja. Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je, u ukupan iznos kupoprodajne cijene iz stavka 1.ovog članka, uračunat i iznos poreza na dodanu vrijednost, obračunat sukladno primjenjivim propisima. Prodavatelj ovlašćuje Kupca da, bez njegove daljnje pisane ili usmene suglasnosti ishodi uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini u zemljišnim knjigama i katastru na svoje ime, a po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene.

Kao dokaz o izvršenoj uplati kupoprodajne cijene u potpunosti, Prodavatelj se obvezao Kupcu najkasnije u roku od 8 (osam) dana od primitka uplate, dostaviti Potvrdu o primitku kupoprodajne cijene (Tabularnu izjavu) ovjerenu kod javnog bilježnika. Prodavatelj je jamčio Kupcu da je Nekretnina njegovo isključivo vlasništvo te da ista nije opterećena nikakvim knjižnim ili izvanknjižnim teretima, osim založnim pravom upisanim pod posl. br. Z-592/10 u korist društva ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o. iz Zagreba, Slavonska avenija 6a, OIB: 99488126785. Prodavatelj se obvezao najkasnije u roku od 8 dana od dana primitka ukupno ugovorenog iznosa kupoprodajne cijene Kupcu predati Brisovno očitovanje društva ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o. iz Zagreba, Slavonska avenija 6a, a u svrhu brisanja založnog prava upisanog pod posl. br. Z-592/10 u korist društva ALPE-ADRIA POSLOVODSTVO d.o.o. Ugovorne strane suglasno su utvrdile da je u zemljišno-knjižnom izvratku za Nekretninu upisana zabilježba da je za građevinu priložena Uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, sve kako je upisano u pripadajućem zemljišno-knjižnom, izvratku.

Potpisi prodavatelja iz Ugovora ovjereni su od strane javnog bilježnika Marina Babić, Zagreb, Turinina 5/II, dana 17.1.2019.

Dokaz:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine HR10263B02027 od 15.1.2019.

2. Račun br. 24/1/1 prodavatelja DOHEL d.o.o.

Po zaključenom Ugovor o kupoprodaji nekretnine HR10263B02027 od 15.1.2019. prodavatelj, društvo DOHEL d.o.o., Slavonska avenija 6A, Zagreb, OIB:11663426950 ispostavilo je račun br. 24/1/1 od 21.1.2019. kupcu, društvu BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o., Cvetkovići 17, 10020 Zagreb, OIB:73813170893 za prodaju stana u stambenom naselju IVER za cijenu u ukupnom iznosu od 181.651,34 kn (osnovica 145.321,07 kn, PDV 36.330,27 kn). U napomeni računa navedeno je da se radi o 113/10000 suvlasničkog djela nekretnine označene kao zk.č.br. 3728/39 U naravi Ulica Franje Kukuljevića dvorište Ulica Franje Kukuljevića površine 450 m², stambena zgrada br. 5, 7.9 Ulica Franje Kukuljevića površine 1062 m², ukupne površine 1512 m², upisane u zk.ulbr. 8269,

k.o. Sesevski Kraljevec, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao 27. suvlasnički dio, E-27, u naravi "1. povezano sa vlasništvom jednosobnog stana na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7. oznake stana S12-2/B-12/2.

Uvidom u prethodno navedenu dokumentaciju nedvojbeno je utvrđeno kako je društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o., Cvetkovići 17, 1002 Zagreb, OIB:73813170893 kupnjom steklo navedenu nekretninu od društva DOHEL d.o.o., Slavonska avenija 6A, Zagreb, OIB:11663426950 za iznos od 181.651,34 kn (osnovica 145.321,07 kn, PDV 36.330,27 kn).

Dokaz:

- Račun br. 24/1/1 od 21.1.2019. prodavatelja DOHEL d.o.o.

3. Ugovor o pozajmici Rafaela Bešlić društvu BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.

Iz Ugovora o pozajmici od 27.12.2018 utvrđeno je da je RAFAEL BEŠLIĆ, OIB: 93198950299, iz 10020 Hrašće Turopoljsko, Cvetkovići ulica 17, kao davalac pozajmice zaključio ugovor s društvom BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o., OIB: 73813170893, iz 10020 Hrašće Turopoljsko, Cvetkovići ulica 17, zastupanom po direktoru Borisu Bešlić, kao korisnikom pozajmice. Navedenim ugovorom davalac pozajmice daje pozajmicu korisniku pozajmice u iznosu od 25.000,00 € bez kamata. Pozajmica je ugovorena na rok od dvije godine, s dospijećem pozajmice jednokratno na dan 27.12.2020.

Uvidom u dokument Nalozi klijenta od 27.12.2018. izdanog od PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d., Poslovnica 295 Arena, Ulica Vice Vukova 6, Zagreb utvrđeno je da je klijent RAFAEL BEŠLIĆ, Cvetkovići 17, Zagreb-Novi Zagreb kao platitelj sa računa HR 09 2340 0093 2168 1756 6 izvršio uplatu primatelju BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. na račun HR 88 2360 0001 1023 6042 7 u iznosu od 25.000,00 EUR, u opisu transakcije navedeno je POZAJMICA.

U prometu po računu HR8823600001102360427 društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. za period od 1.12.2018. do 31.12.2018. izdanog od ZAGREBAČKA BANKA d.d. dana 12.10.2023. između ostalog, evidentirana je uplata iznosa od 25.000,00 EUR od platitelja RAFAEL BEŠLIĆ, svrha plaćanja POZAJMICA.

Dokaz:

- Ugovor o pozajmici Rafaela Bešlić društvu BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.
- Nalozi klijenta od 27.12.2018. izdanog od PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d.
- Prometu po računu društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. za period od 1.12.2018. do 31.12.2018. izdanog 12.10.2023. od ZAGREBAČKA BANKA d.d.

4. Ugovor o kupoprodaji nekretnine i Aneks ugovora između BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. i Rafaela Bešlić

Na temelju Ugovora o kupoprodaji nekretnine 01 od 15.12.2020. i Aneksa od 17.12.2020. zaključenih između prodavatelja - društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. sa sjedištem u Hrašću Turopoljskom (Grad Zagreb), Cvetkovići 17, OIB: 73813170893, zastupanog po direktoru Borisu Bešliću i kupca - RAFAEL BEŠLIĆ, Hrašće Turopoljsko (Grad Zagreb) Cvetkovići 17 OIB: 93198950299 utvrđena je kupoprodaja nekretnine kojom je Prodavatelj vlasnik suvlasničkog dijela nekretnine upisane u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Sesvete i to:

113/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 3728/39, u naravi Ulica Franje Kukuljevića, dvorište Ulica Franje Kukuljevića površine 450 m², stambena zgrada br. 5, 7, 9 Ulica Franje Kukuljevića površine 1062 m², ukupne površine 1512 m², upisane u zk.ul.br. 8269, k.o. Sesvetski Kraljevec, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao 27 suvlasnički dio, E-27, u naravi "1. povezano sa vlasništvom jednosobnog stana na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7, oznake stana S12-2/B-12/2 sa ulazom, sobom, kuhinjom i kupaoionicom, ukupne površine 30,97 m²", zajedno s idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja koji pripadaju predmetnoj zgradi razmjerno vrijednosti predmetne nekretnine prema ostalim nekretninama kojima ti zajednički dijelovi, odnosno uređaji služe, zajedno s pripadajućim zemljištem u skladu s člankom 68. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/1996, 68/ 1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012) prodao kupcu u viđenom stanju.

Kupac se obvezao za nekretninu isplatiti prodavatelju ukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 24.000,00 EUR plativo u kunsjoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Hrvatske Narodne Banke na dan plaćanja. Člankom 5. Ugovora navedeno je da prodavatelj ovlašćuje kupca da, bez njegove daljnje pisane ili usmene suglasnosti ishodi uknjižbu prava vlasništva na Nekretnini u zemljišnim knjigama i katastru na svoje ime, a po isplati cjelokupne kupoprodajne cijene. Kao dokaz o izvršenoj uplati kupoprodajne cijene u potpunosti, prodavatelj se obvezao kupcu najkasnije u roku od 8 dana od primitka uplate, dostaviti potvrdu o primitku kupoprodajne cijene (Tabularnu izjavu) ovjerenu kod javnog bilježnika.

Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren je 16.12.2020., a Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine ovjeren je 17.12.2020. od strane javnog bilježnika SANJA LEDIĆ, Sesvete Ninska 3.

Dokaz:

- Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 15.12.2020. BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. - Rafael Bešlić
- Aneks Ugovora od 17.12.2020. BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. - Rafael Bešlić

5. Račun br. 1/1/2 prodavatelja BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.

Vezano uz nekretninu iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneks ugovora između BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. i Rafaela Bešlić, prodavatelj BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. je ispostavio kupcu RAFAEL BEŠLIĆ račun 1/1/2 od 16.12.2020. u ukupnom iznosu od 181.250,00 kn (osnovica 145.000,00 kn i PDV25% 36.250,00 kn) za jednosoban stan u naselju Iver.

U napomeni računa navedeno je da se radi o 113/10000 suvlasničkog djela nekretnine označene kao zk.č.br. 3728/39 U naravi Ulica Franje Kukuljevića dvorište Ulica Franje Kukuljevića površine 450 m², stambena zgrada br. 5. 7. 9 Ulica Franje Kukuljevića površine 1062 m², ukupne površine 1512 m², upisane u zk.ul.br. 8269, k.o. Sesevski Kraljevec, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao 27. suvlasnički dio, E-27, u naravi "1. povezano sa vlasništvom jednosobnog stana na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7. oznake stana S12-2/B-12/2."

Dokaz:

- Račun br. 24/1/1 od 21.1.2019. prodavatelja BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.

6. Izjava o prijebou (kompenzaciji)

Prijeboj je definiran kao način prestanka obveze te se smatra oblikom obračunskog plaćanja jer obveza dužnika prema vjerovniku prestaje obračunom bez stvarne novčane transakcije. Prijeboum dužnik podmiruje svoju obvezu vjerovniku bez prijenosa novčanih sredstava ili isporuke dobara ili usluga. Stoga, prijeboum se prebijaju međusobna potraživanja dviju strana.

Obveze prestaju suglasnošću volja sudionika u obveznom odnosu, ispunjenjem, prijeboum, otpustom duga, sjedinjenjem, nemogućnošću ispunjenja, protekom vremena, otkazom, te smrću fizičke osobe ili prestankom pravne osobe (uz određena ograničenja – stečajna masa preuzima pravni položaj stečajnog dužnika kad se u ime i za račun stečajne mase mogu voditi sporovi radi prikupljanja imovine koja u nju ulazi). Otvaranje stečajnog postupka bez utjecaja je na pravo vjerovnika da obavi prijebou svoje tražbine s protutražbinom stečajnog dužnika, ako je stečajni vjerovnik u vrijeme otvaranja stečaja imao pravo na prijebou jer učinci prijeboua nastaju u trenutku kad su ostvarene pretpostavke za prijebou.

Uvidom u Izjavu o prijebou (kompenzaciji) od 20.12.2020. vjerovnik RAFAEL BEŠLIĆ, Cvetkovići 17, Hrašće Turopoljsko, OIB: 93198950299 i dužnik BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o., Cvetkovići 17, Hrašće Turopoljsko, OIB: 73813170893, izjavili su da obavljaju prijebou (kompenzaciju) međusobnih novčanih potraživanja i to vjerovnikove obveze prema dužniku po računu 1/1/2 od 16.12.2020. u iznosu od 181.250,00 kn te dužnikove dospelje obveze prema vjerovniku po Ugovoru o pozajmici od 27.12.2018. (dio) u iznosu od 181.250,00 kn. Obavljenim prijeboum RAFAEL BEŠLIĆ je u cijelosti podmirio novčanu obvezu društvu BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. po računu 1/1/2 od 16.12.2020. za stan ispostavljen temeljem kupoprodajnog ugovora i aneksa za nekretninu:

jednosobni stan na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7. oznake stana S12-2/B-12/2, a s druge strane društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. je time umanjilo svoju dospjelu obvezu prema RAFAEL BEŠLIĆ koju je imao temeljem primljene pozajmice.

Dokaz:

- Izjava o prijebu (kompenzaciji) od 20.12.2020.

7. Upisano vlasništvo i predbilježba vlasništva nad predmetnom nekretnom u zemljišnim knjigama

Uvidom u Izvadak iz BZP-a, Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC, Broj ZK uložka: 8269, Broj katastarske čestice 3728/39 navedeni su sljedeći podatci:

- A Posjedovnica:

PRVI ODJELJAK: ULICA FRANJE KUKULJEVIĆA 1512 m2 (dvorište 450 m2 i stambena zgrada, Sesvete, Ulica Franje Kukuljevića 1062 m2). DRUGI ODJELJAK: Zaprimljeno 09.06.2017.g. pod brojem Z-31628/2017, ZABILJEŽBA, Temeljem čl. 174. Zakona o izmjenama i dopunama Zakona o gradnji (N.N.153/13) zabilježeno je da je za stambenu zgradu br. 5,7,9 upisanu u A priložena uporabna dozvola Gradskog ureda za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, Središnji odsjek za graditeljstvo Kl. UP/I-361-05/2009-01/0332 od 9. prosinca 2009.

- B Vlastovnica:

27. Suvlasnički dio: 113/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-27)

povezano sa vlasništvom jednosobnog stana na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7, oznake stana S12-2/B-12/2 sa ulazom, sobom, kuhinjom i kupaonicom, ukupne površine 30,97 m2

FLEET PARK D.O.O. U STEČAJU, OIB: 73813170893, BRANOVEČINA 80B/2, 10000 ZAGREB

27.2 Zaprimljeno 17.12.2020.g. pod brojem Z-13706/2020 na 27 (27.1) PREDBILJEŽBA, PRAVO VLASNIŠTVA, UGOVOR O KUPOPRODAJI 15.12.2019, DODATAK UGOVORA 17.12.2020, koja će se predbilježba opravdati dostavom Tabularne izjave, BEŠLIĆ RAFAEL, OIB: 93198950299, CVETKOVIĆI 17, HRAŠĆE TUROPOLJSKO 10020 ZAGREB-NOVI ZAGREB

27.5 Zaprimljeno 08.09.2023.g. pod brojem Z-10742/2023 na 27 (27.1) ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-654/23 14.03.2023, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U ZAGREBU ST-654/23 07.09.2023, nad stečajnim dužnikom Fleet park d.o.o., OIB:73813170893, u stečaju Branovečina 80B/2, Zagreb 10000.

Iz izvotka je razvidno da je RAFAEL BEŠLIĆ, OIB: 93198950299, Cvetkovići 17, Hrašće Turopoljsko dana 17.12.2020. dostavio Općinskom sudu u Sesvetama, Zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete, Ugovor o kupoprodaji od 15.12.2019. i Aneks ugovora od 17.12.2020. zaključene s prodavateljem BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. radi predbilježbe prava vlasništva na nekretnini, koja će se predbilježba opravdati dostavom Tabularne izjave.

Dokaz:

- Izvadak iz BZP-a, Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC, Broj ZK uložka: 8269, Broj katastarske čestice 3728/39

Općinski sud u Sesvetama, u zemljišnoknjižnom predmetu, po prijedlogu Rafaela Bešlić, Hrašće Turopoljsko, Cvetkovići 17, OIB: 93198950299, na nekretninama upisanim u z.k.ul. 8269 k.o. Sesvetski Kraljevec, E-27, radi uknjižbe prava vlasništva Rješenjem Posl.br. Z-13706/2020 od 22.12.2020. riješio je na temelju ugovora o kupoprodaji nekretnina od 15. prosinca 2019.g. i aneksa Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 17. prosinca 2020.g. dopušta se na nekretninama upisanim u z.k.ul. 8269 k.o. Sesvetski Kraljevec, na kojima je kao vlasništvo upisano Bešlić B projekti d.o.o. Hrašće Turopoljsko, Cvetkovići 17, OIB: 93198950299, koje se sastoji od čest.kat.br. 3728/39 dvorište Ulica Franje Kukuljevića sa 450 m² i stambena zgrada br. 5, 7, 9 Ulica Franje Kukuljevića sa 1062 m²

27. suvlasnički dio E-27, 113/10000 dijela povezano sa vlasništvom jednosobnog stana na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7, oznake stana S12-2/B-12/2 sa ulazom, sobom, kuhinjom i kupaonicom, ukupne površine 30,97 m²

1.predbilježba prava vlasništva za korist: Rafael Bešlić, Hrašće Turopoljsko, Cvetkovići 17, OIB: 93198950299, koja će se predbilježba prava vlasništva opravdati izjavom tabularne izjave. U obrazloženju rješenja se navodi da uz prijedlog predlagatelj nije dostavio tabularnu izjavu, te je stoga temeljem čl. 61. zakona o zemljišnim knjigama(NNbr.36/19), a vezano uz članke 59., 116., 117., 118. i 120 odlučio kao u izreci.

Dokaz:

- Rješenje Posl.br. Z-13706/2020 od 22.12.2020.

8. Izjava Borisa Bešlić zastupnika društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.

Za potrebe izrade nalaza i mišljenja dostavljena je Izjava Borisa Bešlić, koji je bio u vrijeme sklapanja Ugovora o kupoprodaji nekretnine i Aneks ugovora s Rafaelom Bešlić zastupnik društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. Izjava je ovjerena 7.12.2023. od javnog bilježnika Jasminka Vrba, Zagreb, Ivana Šibla 13, broj OV-16732/2023

U Izjavi Boris Bešlić navodi da za potrebe utvrđivanja vlasništva nad nekretninom: 113/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 3728/39, upisane u zk.ul.br. 8269, k.o. Sesvetski Kraljevec, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao 27. suvlasnički dio, E-27, u naravi 1. povezano sa vlasništvom jednosobnog stana na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7, oznake stana S12-2/B-12/2 sa ulazom, sobom, kuhinjom i kupaonicom, ukupne površine 30,97 m², da je trgovačko društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. sa sjedištem u Hrašću Turopoljskom, Cvetkovići 17, OIB:73813170893, koje je zastupao kao direktor, za navedenu nekretninu zaključilo Ugovor o kupoprodaji nekretnine dana 15.12.2020. i aneks 17.12.2020. godine sa kupcem Rafaelom Bešlić, Hrašće Turopoljsko, Cvetkovići 17, OIB: 9319895299 za kupoprodajnu cijenu u iznosu od 24.000,00 eura, te da je društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. ispostavilo kupcu Rafaelu Bešlić račun na ukupni iznos od 181.250,00 kuna (s PDV).

Također izjavljuje da je 27.12.2018. godine Rafael Bešlić dao pozajmicu društvu BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. u iznosu od 25.000,00 eura, i da je društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. imalo novčano potraživanje od Rafaela Bešlić po Ugovoru o kupoprodaji nekretnine, a Rafael Bešlić

je imao potraživanje od društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. po Ugovoru o pozajmici te je 20.12.2020. godine izvršen prijeboj (kompenzacija) kojom je Rafael Bešlić društvu BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. podmirio potraživanje po računu za nekretninu u cjelokupnom iznosu od 181.250,00 kuna.

U izjavi se navodi da nakon obavljenog prijeboja (kompenzacije), društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. nije ispostavilo kupcu Rafaelu Bešlić potvrdu o primitku kupoprodajne cijene (Tabularnu izjavu), te iz tog razloga se kao vlasnik nekretnine u zemljišnim knjigama vodi društvo FLEET PARK d.o.o. u stečaju, prije FLEET PARK d.o.o., a koji je prije promjene naziva bilo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.

Izjavom, Boris Bešlić, direktor društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. potvrđuje da je po obavljenom prijeboju (kompenzaciji) s kupcem Rafaelom Bešlić, kupac izvršio plaćanje kupoprodajne cijene iz Ugovora o kupoprodaji nekretnine 01 i Aneksa u potpunosti, ali zbog propusta kupcu nije dostavio potvrdu o primitku kupoprodajne cijene (Tabularnu izjavu) ovjerenu kod javnog bilježnika.

Dokaz:

- Izjava Borisa Bešlić od 6.11.2023. ovjerena od javnog bilježnika Jasminka Vrba

MIŠLJENJE

Na osnovu dokumentacije i podataka iz nalaza, mišljenja sam:

1. Ugovorom o kupoprodaji nekretnine 01 od 15.12.2020. i Aneksom od 17.12.2020. zaključenom između društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. kao prodavatelja nekretnine i RAFAELA BEŠLIĆ kao kupca te po računu broj 1/1/2 od 16.12.2020. kojeg je društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. ispostavilo po zaključenoj kupoprodaji kupcu, nesporno je utvrđeno da je RAFAEL BEŠLIĆ, OIB: 93198950299, Cvetkovići 17, Hrašće Turopoljsko, kupio od prodavatelja društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o., sada Fleet park d.o.o. za usluge u stečaju, Zagreb, Branovečina 80B/2, OIB: 73813170893 nekretninu upisanu u zemljišnim knjigama Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižnog odjela Sesvete: 113/10000 suvlasničkog dijela nekretnine označene kao zk.č.br. 3728/39, u naravi Ulica Franje Kukuljevića, dvorište Ulica Franje Kukuljevića površine 450 m², stambena zgrada br. 5, 7, 9 Ulica Franje Kukuljevića površine 1062 m², ukupne površine 1512 m², upisane u zk.ul.br. 8269, k.o. Sesvetski Kraljevec, koji je suvlasnički dio neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao 27 suvlasnički dio, E-27, u naravi "1. povezano sa vlasništvom jednosobnog stana na drugom katu zgrade, F. Kukuljevića 7, oznake stana S12-2/B-12/2 sa ulazom, sobom, kuhinjom i kupaonicom, ukupne površine 30,97 m²", zajedno s idealnim dijelom zajedničkih dijelova i uređaja koji pripadaju predmetnoj zgradi razmjerno vrijednosti predmetne nekretnine prema ostalim nekretninama kojima ti zajednički dijelovi, odnosno uređaji služe, zajedno s pripadajućim zemljištem u skladu s člankom 68. i 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/1996, 68/ 1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 90/2010, 143/2012).

2. RAFAEL BEŠLIĆ je za navedenu nekretninu Izjavom o prijebu (kompenzaciji) međusobnih dospjelih novčanih potraživanja u iznosu od 181.250,00 kn. obavio 20.12.2020. prijebu (kompenzaciju) na način da su novčana potraživanja po računu prodavatelja BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. broj računa 1/1/2 od 16.12.2020. za nekretninu jednosoban stan u naselju Iver kompenzirana s dijelom dospjele novčane obveze koju je društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. imalo prema RAFAELU BEŠLIĆ, temeljem primljene pozajmice, čime je kupac RAFAEL BEŠLIĆ prodavatelju BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. podmirio (platio) ukupnu kupoprodajnu cijenu u cjelokupnom iznosu od 181.250,00 kn.

3. RAFAEL BEŠLIĆ, OIB: 93198950299, Cvetkovići 17, Hrašće Turopoljsko dana 17.12.2020. dostavio Općinskom sudu u Sesvetama, Zemljišnoknjižnom odjelu Sesvete, Ugovor o kupoprodaji od 15.12.2019. i Aneks ugovora od 17.12.2020. zaključene s prodavateljem BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. radi predbilježbe prava vlasništva na nekretnini, koja će se predbilježba opravdati dostavom Tabularne izjave.
Društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. se ugovorom obvezalo kupcu RAFAELU BEŠLIĆ kao dokaz o izvršenom plaćanju kupoprodajne cijene u potpunosti, dostaviti potvrdu o primitku kupoprodajne cijene (Tabularnu izjavu) ovjerenu kod javnog bilježnika, a što društvo BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. (sada FLEET PARK d.o.o. u stečaju) to nije učinilo. Iz navedenog razloga Rafael Bešlić od 17.12.2020. BEŠLIĆ RAFAEL, ima predbilježbu prava vlasništva na nekretnini, koja se treba opravdati Općinskom sudu u Sesvetama, Zemljišnoknjižnom odjelu, dostavom Tabularne izjave izdanom od pravnog sljednika društva BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.

STALNI SUDSKI VJEŠTAK ZA FINACIJE

Privitak:

1. Ugovor o kupoprodaji nekretnine HR10263B02027 od 15.1.2019.
2. Račun br. 24/1/1 od 21.1.2019. prodavatelja DOHEL d.o.o.
3. Ugovor o pozajmici Rafaela Bešlić društvu BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.
4. Nalozi klijenta od 27.12.2018. izdanog od PRIVREDNA BANKA ZAGREB d.d.
5. Promet po računu BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. od 12.10.2023. (ZAGREBAČKA BANKA d.d.)
6. Ugovor o kupoprodaji nekretnine od 15.12.2020. BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o. - Rafael Bešlić
7. Aneks Ugovora o kupoprodaji nekretnine od 17.12.2020.
8. Račun br. 1/1/2 od 16.12.2020. prodavatelja BEŠLIĆ B PROJEKTI d.o.o.
9. Izjava o prijebu (kompenzaciji) od 20.12.2020.
10. Izvadak iz BZP-a, Katastarska općina: 325392, SESVETSKI KRALJEVEC, Broj ZK uložka: 8269
11. Rješenje Općinskog suda u Sesvetama Posl.br. Z-13706/2020 od 22.12.2020.
12. Izjava Borisa Bešlić od 20.11.2023. ovjerena od javnog bilježnika Maja Škrinjarić