ODVJETNICA JELENA ŠARIĆ
Mažuranićevo šetalište 13, 21 000 Split ; tel/fax: 021/785-605
E-mail: odvj.jelena.saric@gmail.com

U Splitu, 5.2.2021.god.

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Za

VISOKI TRGOVAČKI SUD
REPUBLIKE HRVATSKE
10 000 Zagreb

Poslovni broj: St-688/2017

PONUDITELJ-RAZLUČNI VJEROVNIK: Juroslav Zaninović iz Sumartina, Mala banda 3, OIB: 92148832608, zastupan po opunomoćeniku Pavi Zaninoviću iz Splita, Rooseveltova 52,OIB: 63517846878, a on zastupan po Jeleni Šarić, odvjetnici u Splitu, Mažuranićevo šetalište 13

ŽALBA

Protiv rješenja St-688/2017
od 29.siječnja.2021.g

U zakonskom roku ponuditelj-razlučni vjerovnik ulaže žalbu protiv Rješenja Trgovačkog suda u Splitu od 29.siječnja.2021.g. zbog pogrešno utvrđenog činjeničnog stanja te odustaje od kupnje predmetne nekretnine i predlaže rješenje o dosudi od 29. siječnja 2021.oglasiti nevažećim te naložiti Financijskoj agenciji povrat jamčevine ponuditelju.

Rješenjem Trgovačkog suda u Splitu, St-688/2017, od 19. prosinca 2018.g. određen je nastavak postupka radi naknadne diobe novopronađene stečajne mase u zaključenom stečajnom postupku nad bivšim stečajnim dužnikom Bucal d.o.o. iz Splita, Doverska 1, OIB: 35324375950 te je povodom zahtjeva Trgovačkog suda od 11. veljače 2020.g. odlučeno kako će se novopronađena nekretnina, i to kat.čet.zem. 6429/1 k.o. Split u naravi sklonište, gradilište, kuća, I. suvlasnički dio: 133/2733 etažno vlasništvo (E-1), 1. dijela 5. zk tijela ZU 3908, a koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja sklonište u podrumu, označena br. 1. površine 132,58 m, a koja se nalazi u podrumu poslovno-stambene zgrade u Splitu, Ulica Hrvatskih iseljenika 8a, a koja je u vlasništvu stečajnog dužnika, Bucal d.o.o. iz Splita, prodati elektroničkom javnom dražbom u postupku koji će voditi FINA.

Uvidom u Očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku te u aplikaciju Javna objava predmetna nekretnina opisana je kao slobodna od osoba i stvari.

dokaz:očevidnik nekretnina i pokretnina koje se prodaju u ovršnom postupku

Rješenjem o dosudi St-688/2017 ponuditelju-razlučnom vjerovniku Juroslavu Zaninoviću iz Sumartina, Mala banda 3, OIB: 92148832608 dosuđena je predmetna nekretnina te je

isti kao razlučni vjerovnik prebio svoju tražbinu sa kupovninom te se na taj način u cijelosti oslobodio od plaćanja kupovnine u iznosu od 190.175,00 kuna.

Nakon uplate jamčevine punomoćnik razlučnog vjerovnika 21.1.2021. je otišao pregledati nekretninu. Pregledom je utvrdio kako je ista poplavljena vodom u visini od pola metra te je putem vatrogasaca ispumpao vodu kako bi pristupio ostatku nekretnine . Nakon što je ispumpao vodu utvrdio je da je nekretnina pretrpana stvarima , a koje stvari su vlasništvo ostatka suvlasnika zgrade.

Dokaz: fotografije s lica mjesta

Osim navedenog, pri ulazu u predmetnu nekretninu je zatekao ostale suvlasnike zgrade u Splitu, Ulica Hrvatskih iseljenika 8a, a koji su ga upozorili na buduće pravne postupke za predmetnu nekretninu te na svojatanje predmetne nekretnine od strane ostalih suvlasnika. Na navedeno se osvrnuo i stečajni upravitelj u svom izvješću od 2.2.2021.godine.

Nakon prvotnog ispumpavanja vode sutradan je razina vode u nekretnini ponovno počela rasti, a nakon pada kiše, što upućuje na zaključak da razina vode u nekretnini nije konstantna , odnosno ista je podložna vremenskim uvjetima te je upitna sanacija iste.

Člankom 400. Zakona o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08,125/11,78/15, 29/18) prodavatelj odgovara za materijalne nedostatke stvari koje je ona imala u trenutku prijelaza rizika na kupca, bez obzira je li mu to bilo poznato. Sukladno čl. 401. st.3. istog Zakona propisano je da materijalni nedostatci postoje kad stvar nema svojstva i odlike koje su izrijekom ili prešutno ugovorene odnosno propisane. Člankom 419. st.1. ZOO-a propisano je da raskid ugovora zbog nedostatka stvari ima isti učinak kao i raskid dvostranoobveznih ugovora zbog neispunjenja. Čl. 368. st.2. ZOO-a propisano je ako je jedna strana ispunila ugovor potpuno ili djelomično ima pravo na povrat onoga što je dala.

Sukladno članku 369. Zakona o obveznim odnosima ako bi zbog izvanrednih okolnosti nastalih nakon sklapanja ugovora, a koje se nisu mogle predvidjeti u vrijeme sklapanja ugovora, ispunjenje obveze za jednu ugovornu stranu postalo pretjerano otežano ili bi joj nanijelo pretjerano veliki gubitak, ona može zahtijevati da se ugovor raskine. Dakle, citiranom zakonskom odredbom predviđen je raskid ugovora zbog promijenjenih okolnosti - tzv. „clausula rebus sic stantibus“.

Značenje ove klauzule ogleda se u sljedećem: njome se može poslužiti ona ugovorom obvezana strana bez čije su krivnje, u međuvremenu od momenta zaključenja ugovora do momenta njegovog ispunjenja, nastupili takvi naknadni događaji i takve okolnosti koje ugovorne strane u vrijeme sklapanja ugovora nisu mogle predvidjeti niti naknadno izbjeći ili savladati vlastitom intervencijom - pošto su se one pojavile iznenada u vidu neotklonjivih prirodnih događaja (npr. potres, poplava, suša) ili novih ekonomskih pojava (npr. nagli, izuzetni i velik pad ili skok cijena) ili od strane državnog aparata poduzetih mjera i koje su svojim nastupanjem kod ugrožene ugovorne strane stvorile takvu novu situaciju u kojoj je u momentu sklapanja konkretnog ugovora tada postojeći motiv sklapanja otpao i izgubio svoj raniji ekonomski cilj (koji je tada bio motiviran onda postojećim, a ne novo nadošlim stanjem), zbog čega ugovor više ne odgovara očekivanju ugovorne strane.

Slijedom navedenog, okolnosti na koje upire tužitelj - nekretnina koja nije slobodna od stvari su materijalni nedostatci stvari koji nisu bili poznati kupcu u vrijeme održavanja

elektroničke javne dražbe, dok je prodor vode u predmetnu nekretninu izvanredna okolnost obuhvaćena člankom 369. Zakona o obveznim odnosima.

Dakle, obzirom da ponuditelj nije znao za nedostatke stvari u vrijeme kada je dao ponudu niti je mogao predvidjeti izvanredne okolnosti koje će se dogoditi naknadnim prodorom vode u nekretninu, a isto stanje nije bilo navedeno u Očevidniku i Javnoj objavi, predlaže se dosudu proglasiti nevažećom, a jamčevinu vratiti ponuditelju.

Punomoćnik:

Jelena Šarić

Digitally signed by Jelena Šarić
Date: 2021.02.05 13:06:44 +01'00'