

Spalldi d.o.o., oib: 59947319365, Zadar, Josipa Račića 4, zastupano po direktoru Dinu Spalldiju, kao prodavatelj (u daljnjem tekstu: Prodavatelj),

i

Peter Bengt Kolisch, oib: 35789457660, Zadar, Slave Raškaj 14A, kao kupac (u daljnjem tekstu: Kupac), zaključuju sljedeći

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

1. Ugovorne strane utvrđuju da su dana 17.10.2007.g. sklopile predugovor o kupnji stambene jedinice br. A3-2007, kojim Prodavatelj prodaje Kupcu nekretninu označenu kao 6153/148957 dijela čest.zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A3 u prizemlju, neto površine 51,71 m², garažno mjesto oznake G3 u podrumu neto površine 9,14 m² i drvarnica oznake D3 u podrumu neto površine 0,68 m², u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom (E-3).

Između stranaka je nesporno da je Kupac isplatio Prodavatelju sveukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 100,834.50 eura, te je Prodavatelj odmah neposredno nakon potpisa Predugovora u 2007.g. predao nekretninu Kupcu u posjed u kojem se isti nalazi do danas.

Konačna struktura kupoprodajne cijene za navedenu nekretninu je sljedeća:

Cijena građevinskog zemljišta, komunalne infrastrukture i pripreme (25%)

$$a) \quad 0.25 \times 1950 \text{ EUR} = 487,50 \text{ EUR/m}^2 \times 51.71\text{m}^2 = 25.208,62 \text{ EUR}$$

Cijena građevinske vrijednosti stambene jedinice (75%)

$$b) \quad 0.75 \times 1950 \text{ EUR} = 1.462,50 \text{ EUR/m}^2 \times 51.71\text{m}^2 = 75.625,88 \text{ EUR}$$

Sveukupna cijena a) + b) iznosi 100.834,50 EUR.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju činjenicu da je danas, a nakon sklapanja kupoprodaje predmetne nekretnine, predmetna nekretnina opterećena sa dvije ovrhe, i to danas njenom procjenom, prodajom i namirenjem iz postignute kupoprodajne cijene u korist društva MUŠIĆ d.o.o. u stečaju radi naplate potraživanja u iznosu od 3.534.338,79 kuna zajedno sa pripadajućom kamatom i troškovima ovršnog postupka (za koje se vode određeni sudski postupci), kao i u korist Republike Hrvatske radi naplate iznosa od 408.957,63 kn sa zakonskom zateznom kamatom na glavnici duga od 14% počev od dana 26.05.2009.g. pa do isplate kao i troškova ovršnog postupka.

2. Ovim ugovorom stranke izjavljuju da sklapaju ovaj ugovor kako bi pokušali spasiti pravnu situaciju Kupca s ovom nekretninom, te da ne mijenjaju nikakve dosad nastale pravne međusobne odnose.
3. Shodno ranije sklopljenom i navedenom Predugovoru, ovim ugovorom Prodavatelj prodaje, a Kupac kupuje predmetnu nekretninu.
4. Već isplaćenu kupoprodajnu cijenu Prodavatelj ima pravo zadržati samo pod uvjetom da se Kupac uknjiži kao vlasnik premetne nekretnine bez ikakvih prava trećih osoba na predmetnoj nekretnini.
5. Prodavatelj dozvoljava Kupcu da na temelju ovog kupoprodajnog ugovora, na svoje ime ishodi uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine u zemljišnoj knjizi i evidentira se kao posjednik u katastarskom operatu, a sve u čijem se posjedu nalazi sada već 7 godina.
6. Troškove skopčane sa sklapanjem ovog ugovora u cijelosti snosi Kupac, kao i porez na promet nekretnina.
7. Ugovorne stranke pročitale su ovaj ugovor i upoznale sadržaj istog, te ga potpisuju kao izraz svoje volje.
8. Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka, od kojih ugovorne strane zadržavaju svaka po 1 (jedan) primjerak.

U Zadru 20. studenog 2013.god.

Prodavatelj:
SPALLDI d.o.o.



Josipa Račića 4 · ZADAR · MB 1741772

Kupac:
PETER BENGT KOLISCH



Ja, Javni bilježnik **Alkica Kolega Zubčić** iz Zadra, Stjepana Radića 42-b, potvrđujem da je stranka:

SPALLDI d.o.o., OIB 59947319365, sa sjedištem u Zadru, Josipa Račića 4, s MBS:110001764, zastupano po Dino Spalldi, OIB: 08564405331, Zadar, Obala Kneza Branimira 4/a - član uprave - direktor, zastupa društvo pojedinačno i samostalno, rođ. 13. 08. 1979. godine, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu br. 104134764, izdanu od Pu Zadarske, a čije ovlaštenje za zastupanje je utvrđeno uvidom u Glavnu knjigu Sudskog registra RH na današnji dan putem interneta,

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisala ispravu.
Potpis na ispravi je istinit.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 10,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 30,00 kn. Zaračunat PDV u iznosu od 7,50 kn.

BROJ: OV-17151/13
U Zadru, 20.11.2013.

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA

SAVJETNIK

FILIP ZUBČIĆ

JAVNI BILJEŽNIK

Alkica Kolega Zubčić

Ja, Javni bilježnik **Alkica Kolega Zubčić** iz Zadra, Stjepana Radića 42-b, potvrđujem da je ovo preslik izvorne isprave:

UGOVOR o kupoprodaji nekretnine - ovjeren potpis u ovom uredu 20.11.2013, pod poslovnim brojem OV-17151/13

Ovjereni preslik se sastoji od 3 (tri) stranice, a izdan je u 5 (pet) primjeraka. Podnositelj isprave je **DINO SPALLDI, ZADAR, Josipa Račića 4, osobna iskaznica br. 104134764,** izdana od PU Zadarska.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 50,00 kn. Zaračunat trošak u iznosu od 11,00 kn po 37. Zaračunat PDV u iznosu od 15,25 kn.

BROJ: OV-17152/13
U Zadru, 20.11.2013

ZA JAVNOG BILJEŽNIKA

SAVJETNIK

FILIP ZUBČIĆ

JAVNI BILJEŽNIK

Alkica Kolega Zubčić

12.05 PLAĆENO

APRIL 2014

SKLAD A3

REPUBLIKA HRVATSKA
MINISTARSTVO FINANCIJA - POREZNA UPRAVA
PODRUČNI URED ZADAR
ISPOSTAVA ZADAR
ZADAR, ANTE STARČEVIĆA 009

KLASA: UP/I-410-20/2013-001/06624
URBROJ: 513-007-13-06/2014-0006
ZADAR, 24. travnja 2014.

OIB: 05377673496

Ministarstvo financija - Porezna uprava, Područni ured ZADAR, Ispostava ZADAR, u postupku utvrđivanja poreza na promet nekretnina, na temelju članka 77. i 89. Općeg poreznog zakona (Narodne novine br. 147/08, 18/11, 78/12, 136/12 i 73/13), i članka 4. stavka 5. točke 8. Zakona o Poreznoj upravi (Narodne novine br. 148/13) donosi

P R I V R E M E N O P O R E Z N O R J E Š E N J E

Poreznom obvezniku BENGT PETER KOLISCH, ZADAR, SLAVE RAŠKAJ 14/A utvrđuje se osnovica poreza na promet nekretnina u iznosu od 192.333,93 kn.

Na ovu osnovicu utvrđuje se porez na promet po stopi 5% u iznosu od 9.616,69 kn

Porezni obveznik dužan je platiti utvrđeni iznos poreza u roku od 15 dana od dana izvršnosti rješenja u korist računa: HR7610010051752028486 - porez na promet nekretnina, uz obveznu naznaku modela HR67 i poziva na broj odobrenja (primatelja) 05377673496.

Na nepravodobno uplaćeni porez na promet nekretnina obračunavaju se i plaćaju zatezne kamate. Žalba ne odgađa izvršenje rješenja.

O b r a z l o ž e n j e

Ugovorom o kupoprodaji sklopljenim dana 20.11.2013. ostvaren je promet nekretnine/a između poreznog obveznika BENGT PETER KOLISCH, OIB: 05377673496, ZADAR, SLAVE RAŠKAJ 14/A kao stjecatelja i

1. SPALLDI D.O.O., OIB: 59947319365, ZADAR, RAČIĆA JOSIPA 4

kao otuditelja.

Promet nekretnine/a smatra se predmetom oporezivanja u smislu članka 4. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine, br. 69/97, 26/00, 153/02 i 22/11).

Predmet oporezivanja je/su nekretnina/e koja/e u naravi predstavlja/ju:

Stan/apartman, ZADAR, SLAVE RAŠKAJ 14/A

K.o. ZADAR k.č.br 1411/

Ukupne površine 61,53 m2 godina izgradnje: 2007

Infrastruktura: voda, struja, kanalizacija, dovršenost: dovršen

Stanje objekta: dobro,

stan u prizemlju oznake A3, neto površine 51.71 m2, garažno mjesto 9.14 m2 i drvarnica 0.68 m2

Udio poreznog obveznika u vrijednosti nekretnine iz isprave o stjecanju iskazana je u iznosu od 769.335,87 kn od čega vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela iznosi 192.333,93 kn.

Porezni obveznik prijavio je nastanak porezne obveze Poreznoj upravi dana 24.04.2014.

Osnovica poreza na promet nekretnina za novosagrađene i isporučene nekretnine od dana primjene Zakona o porezu na dodanu vrijednost (Narodne novine br. 73/13, 148/13; Rješenje USRH 99/13) je vrijednost zemljišta i iznos naknade za komunalno uređenje zemljišta prema odluci mjerodavnih tijela sukladno čl. 25. Zakona o porezu na promet nekretnina (Narodne novine br. 69/97, 26/00, 153/02 i 22/11), koja je utvrđena temeljem isprave o stjecanju u iznosu od 192.333,93 kn.

Porez na promet nekretnina utvrđen je primjenom porezne stope od 5% sukladno članku 10. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Rok za plaćanje poreza propisan je člankom 19. Zakona o porezu na promet nekretnina.

Na nepravodobno uplaćeni iznos poreza plaća se zatezna kamata sukladno članku 116. Općeg poreznog zakona, članku 29. Zakona o obveznim odnosima (Narodne novine br. 35/05 i 41/08) i članku 3. Zakona o kamatama (Narodne novine br. 94/04).

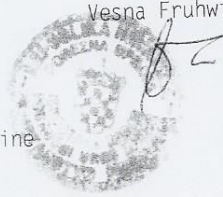
Porezni obveznik, u podnesenoj prijavi poreza na promet nekretnina, naveo je činjenice temeljem kojih je i odlučeno kao u izreci ovog rješenja pa se sukladno članku 89. Općeg poreznog zakona donosi privremeno porezno rješenje.

Žalba ne odgađa izvršenje rješenja temeljem članka 167. stavak 2. Općeg poreznog zakona. Na temelju navedenog riješeno je kao u izreci rješenja.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se podnijeti žalba u roku 30 dana od dana primitka rješenja. Žalba se predaje ovoj ispostavi Porezne uprave neposredno ili putem pošte preporučeno odnosno može se izjaviti i usmeno na zapisnik, a podnosi se Ministarstvu financija, Samostalnom sektoru za drugostupanjski upravni postupak. Na žalbu se plaća 50.00 kn upravne pristojbe prema tbr. 3. Tarife koja je sastavni dio Zakona o upravnim pristojbama (Narodne novine br. 8/96, 77/96, 95/97, 131/97, 68/98, 66/99, 145/99, 30/00, 116/00, 106/03, 17/04, 110/04, 141/04, 150/05, 153/05, 129/06, 117/07, 25/08, 60/08, 20/10, 69/10, 126/11, 112/12, 19/13 i 80/13).

VODITELJ ISPOSTAVE
Vesna Fruhwirth



DOSTAVITI:

1. Stjecatelju nekretnine
2. Ispostavi nadležnoj prema prebivalištu otuđitelja nekretnine
3. Pismohrani - ovdje

PREZ PLAĆENJ 12.05.2014

PLAĆATELJ (nazivno i adresi): NEDEL KOČIŠIČ ULICA SVANE BASKIJE 14A ZARNA		UNIVERZALNI NALOG ZA PLAĆANJE	
IBAN ili broj računa primaoca: HP2270015015057552096688		IBAN ili broj računa plaćatelja: 9676179	
IBAN ili broj računa primaoca: INKSTRASTIV INANCIXIA		Model: HRG2	
Model: HRG2		Poziv na broj primaoca: HR2270015015057552096688	
Sifra namjene: 442		Opis plaćanja: POČETI KRAJNICA	
Datum izvištanja: 12.05.2014		Poziv na broj plaćatelja: HR2270015015057552096688	
BIC i/ili naziv banke primaoca: HR2270015015057552096688		Poziv na broj primaoca: HR2270015015057552096688	
Primalac (osoba):		Pečat korisnika PU:	
Fizika Pravna:		Pobpis korisnika PU / os:	
PEV SIH GOR		HR2270015015057552096688	
Troškovi na općini:		POSREDOVANJE	
Valuta pokrivena:		POSREDOVANJE	



REPUBLIKA HRVATSKA

Općinski sud u Zadru

Borelli 9, 23000 Zadar

Poslovni broj: 50 P-2215/2019

U I M E R E P U B L I K E H R V A T S K E

P R E S U D A

I

R J E Š E N J E

Općinski sud u Zadru, po sucu toga suda Tatjani Domijan – Mrva, kao sucu pojedincu, u pravnoj stvari tužitelja Peter Bengt Kolisch iz Zadra, Slave Raškaj 14 A, OIB: 05377673496, zastupan po punomoćniku Jadri Strika, odvjetniku u Zadru, protiv tuženika Stečajna masa iza Spalldi d.o.o. iz Zadra, Josipa Račića 4, (ranije OIB: 59947319365), zastupana po stečajnom upravitelju Krešimiru Perošu iz Zadra, Ivana Gundulića 4 d, OIB: 37835605570, nakon održane glavne rasprave dana 18.studenog 2019. godine u nazočnosti punomoćnika tužitelja i zz stečajnog upravitelja, dana 20.studenog 2019.,

presudio je

Utvrđuje se da je tužitelj stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva 6153/148957 dijela čest.zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A3 u prizemlju neto površine 51,71 m², garažno mjesto oznake G3 u podrumu neto površine 9,14 m² i drvarnica oznake D3 u podrumu neto površine 0,68 m², u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom (E-3), što je tuženi dužan priznati i trpjeti da tužitelj na temelju ove presude ishodi upis prava vlasništva navedene nekretnine u svoju korist, uz istovremeni upis brisanja tog prava sa imena tuženika, sve u roku 15 dana.

riješio je

I Odbija se prigovor stvarne nenadležnosti Općinskog suda u Zadru.

II Nalaže se tuženiku da tužitelju isplati parnični trošak ovog postupka u iznosu od 42.637,50 kuna.

Obrazloženje

Tužitelj u tužbi navodi da je temeljem ugovora o kupoprodaji nekretnina sklopljenim sa Spalldi d.o.o. , OIB: 59947319365, dana 20.studenog 2013. godine, stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva 6153/148957 dijela čest.zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake

A3 u prizemlju neto površine 51,71 m², garažno mjesto oznake G3 u podrumu neto površine 9,14 m² i drvarnica oznake D3 u podrumu neto površine 0,68 m², u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom (E-3). U zemljišnim knjigama je kao vlasnik upisan Spalldi d.o.o. koji je u međuvremenu brisan u sudskom registru. Nad Spalldi d.o.o. otvoren je likvidacijski, a zatim 15. ožujka 2019. godine stečajni postupak nad Likvidacijska masa iza Spalldi d.o.o., uz nalog da se u sudskom registru izvrši upis Stečajna masa iza Spalldi d.o.o.

Tuženik u svom odgovoru na tužbu navodi da je tužba nedopuštena. Tužbom tužitelj zahtijeva provođenje upisa vlasništva na nekretnini koja je u vlasništvu tuženika. Kao temelj navodi ugovor o kupoprodaji iste ovjeren kod javnog bilježnika dana 20. studenog 2013. godine u kojem se navodi u čl. I. da su kupac i prodavatelj sklopili predugovor 2007. godine temeljem kojeg je prodavatelju navodno isplaćena kupoprodajna cijena. Naglašava činjenicu da je prodavatelj već tada od sredine 2007. godine bio u stanju blokade poslovnih računa iz koje nikada nije izašao. Nad pravnim slijednikom društva Spalldi d.o.o. otvoren je stečajni postupak rješenjem Trgovačkog suda u Zadru od 15. ožujka 2019. godine. Odredbama Stečajnog zakona čl. 171. st. 1. određeno je da se ne mogu valjano stjecati prava na dijelovima imovine koja ulazi u stečajnu masu. Upis otvaranja stečajnog postupka je također upisan u zemljišne knjige temeljem navedenog rješenja. S obzirom na navedeno tužba je nedopuštena i treba je kao takvu odbaciti. Nadalje, tuženik da ne dostavlja nikakav dokaz o uplaćenju kupoprodajnoj cijeni, a ako je ista uistinu i uplaćena zbog čega je proteklo 6 godina od uplate iste po predugovoru do sklapanja kupoprodajnog ugovora i još dodatnih 5-6 godina do pokretanja stečajnog postupka u kojima tužitelj nije ishodovao niti pokušao ishodovati uknjižbu prava vlasništva. To što je nekretnina bila i još uvijek je opterećena zabilježbom ovrhe nije spriječavalo tužitelja da provede uknjižbu, odnosno uknjižba koja se sada traži također bi bila opterećena istim razlučnim pravima koja su upisana cijelo vrijeme od potpisivanja priloženih ugovora. Iz dostavljenog ugovora jasno je da je tužitelj bio u potpunosti upoznat sa poslovnim problemima prodavatelja i time je svjesno preuzeo sve rizike koji su iz tih odnosa proizašli odnosno činjenicu da se nad tuženikom sada provodi stečajni postupak. Samim kupoprodajnim ugovorom u čl. 4. strane su ugovorile da kupac smije zadržati uplaćenu cijenu samo ukoliko kupac uspije provesti uknjižbu vlasništva bez ikakvih prava trećih osoba što očito nije uspio. Temeljem toga tužitelj/kupac je trebao tražiti povrat plaćene kupoprodajne cijene od prodavatelja kad nije uspio u uknjižbi bez prava trećih osoba. Ako je kupac uopće isplatio cijenu prodavatelju on je već tada u trenutku isplate vjerojatno bio u blokadi poslovnih računa ili je u istu dospio nedugo nakon toga te nikad više nije izašao iz iste i naravno da je povrat sredstava u takvoj situaciji nemoguć. Blokade poslovnih računa su također podatak koji svaki subjekt u poslovnim odnosima može lako provjeriti i tužitelj je i u tom dijelu svjesno preuzeo na sebe rizik bez traženja ikakvih osiguranja i protugarancija. S obzirom da je nad pravnim slijednikom vlasnika predmetne nekretnine Spalldi d.o.o., sada Stečajna masa iza Spalldi d.o.o. otvoren stečajni postupak kojem je prethodio likvidacijski postupak imovine brisanog društva, a kojem je prethodio skraćeni stečajni postupak pokrenut krajem 2015. godine, nakon neprekidne blokade poslovnih računa u trajanju od 2997 dana u kojem periodu tužitelj nije razriješio svoje ugovorne odnose sa prodavateljem nekretnine, ne postoji nikakav temelj da tužitelj sada izvrši nakon otvorenog stečajnog postupka sudskim putem uknjižbu koja nije dopuštena prema odredbama SZ-a na imovini koja čini stečajnu masu dužnika i unovčenjem koje se imaju namiriti razlučni i stečajni vjerovnici unutar stečajnog postupka.

Tužitelj u odnosu na navode odgovora na tužbu uzvraća da je tužitelj nositelj izlučnog prava i njegova pozicija u stečajnom postupku uređena je čl. 147. Stečajnog zakona. U st. 1. navedenog članka stoji da „osoba koja na temelju kojega svoga stvarnog ili osobnog prava može dokazati da neki predmet ne ulazi u stečajnu masu nije stečajni vjerovnik. Njezino će se pravo na izdvajanje predmeta utvrđivati prema pravilima za ostvarivanje tih prava izvan stečajnog postupka. Nadalje, suprotno tumačenju tuženika odredba čl. 171. st. 1. Stečajnog

zakona nije primjenjiva u ovom slučaju. Naime, tužitelj je stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine puno ranije nego je otvoren stečajni postupak. Dakle, predmetna nekretnina nije stečajna masa, jer je puno ranije nego je otvoren stečaj ista prenesena tužitelju, na što je tuženik upozoren i od strane zakonskog zastupnika prednika tuženika i priloženi su mu ugovori sa tabularnim izjavama da predmetna nekretnina ne ulazi u stečajnu masu i da je upis u zemljišnoj knjizi neistinit. Zašto stečajni upravitelj uporno odbija prihvatiti navedene činjenice nije jasno, no nije ni od utjecaja na ovaj postupak. Postojanje zabilježbe ovrhe od strane treće osobe na predmetnoj nekretnini ne utječe na valjanost raspolaganja tuženika. Raspolaganje nekretninom nije zapriječeno blokadom računa tuženika. Ukoliko tuženik smatra ili zna da je ranije zz tuženika oštetio društvo tada tuženik može pokrenuti postupke protiv istog, no to nije predmet ovog spora, niti se tiče tužitelja. Nadalje, čak i da tužitelj nije platio kupoprodajnu cijenu, to ne znači da nije stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine. Naime, da tužitelj nije podmirio kupoprodajnu cijenu po kupoprodajnom ugovoru, tuženik bi mogao zahtijevati isplatu iste, no to nije stvar stvarnopravne već obveznopravne naravi. No tužitelj je doista podmirio kupoprodajnu cijenu i dobio klauzulu intabulandi, a što očito nije sporno ni tuženiku. Dakle, Spalldi d.o.o. je valjano raspolagao predmetnom nekretninom u korist tužitelja, makar opterećenom ovrhom u korist treće osobe koja i dalje opterećuje pravo vlasništva tužitelja, no to nije prepreka pravu vlasništva tužitelja niti je zbog toga tuženik naknadno ostvario ikakva, a pogotovo stvarna prava na predmetnoj nekretnini. Činjenica da je tuženik još upisan u zemljišnoj knjizi kao vlasnik je samo neistinit upis za koji je i prije pokretanja stečajnog postupka znao zz tuženika. Pozivanje tuženika na klauzulu u kupoprodajnom ugovoru da tuženik smije zadržati kupoprodajnu cijenu samo ako tužitelj postigne uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine neopterećenu pravima trećih također ne umanjuje stvarna prava tužitelja na predmetnoj nekretnini temeljem kupoprodaje. Navedena klauzula je ugovorena da u slučaju zbog realizacije eventualnih prava trećih osoba iz vrijednosti predmetne nekretnine, tužitelj se ne odriče tražiti povrat onog što je dao. No, tužitelj nikada nije raskinuo predmetni kupoprodajni ugovor niti je prijavio povrat kupoprodajne cijene u stečajni postupak, niti su treće osobe realizirale svoja eventualna prava na predmetnoj nekretnini. Ukoliko stečajni upravitelj smatra da je raniji zakonski zastupnik učinio nešto na štetu tuženika, tada je taj odnos predmet drugih eventualnih postupaka koji nemaju veze sa tužiteljem, već imaju isključivo sa tuženikom i njegovim ranijim zz-om. Nadalje pozivanje na predmet posl.br. P-719/19 u kojem nalazimo u bitnom sličnu pravnu situaciju navodi da se tamo sud, po mišljenju tužitelja pogrešno pozvao na odredbu čl.167. Stečajnog zakona gdje stoji da stečajni vjerovnici svoja prava mogu ostvarivati samo u stečajnom postupku, koja odredba nije primjenjiva ni u tom ni u ovom slučaju jer tužitelj nije stečajni već izlučni vjerovnik. Stečajni vjerovnik najprije prijavljuje svoju tražbinu, zatim sudjeluje u odlučivanju u stečajnom postupku, dok izlučni vjerovnik nema tražbinu prema stečajnoj masi niti ima ikakva prava u odlučivanju u stečajnom postupku već kao i bilo koja druga osoba ima pravo tražiti od suda izvan stečajnog postupka da mu prizna njegova prava u odnosu na stečajnog dužnika. To sve je i navedeno u citiranoj odredbi čl. 147. Stečajnog zakona.

Sud je tijekom postupka izvršio uvid u ugovor o kupoprodaji nekretnine zaključen između Spalldi d.o.o. kao prodavatelja i Peter Bengt Kolisch kao kupca od 20. studenog 2013. godine ovjeren kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić pod brojem ovjere OV-17151/13 dana 20.studenog 2013. godine (l.s.4-5), dodatak ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključen između Spalldi d.o.o. kao prodavatelja i Peter Bengt Kolisch kao kupca dana 07. travnja 2014. godine ovjeren kod javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić pod brojem ovjere OV-4526/14 dana 07.travnja 2014. godine (l.s.6), preslik osobne iskaznice tužitelja (l.s. 7), zk izvadak (l.s.8), rješenje Trgovačkog suda u Zadru posl.br. 2 St-86/2019-4 od 15.ožujka 2019. godine (l.s.9-11), podnesak bivšeg zakonskog zastupnika zz Spalldi d.o.o. od 06.12.2017. godine

(l.s.21-22), rješenje Trgovačkog suda u Zadru posl.br. 2 St-86/2019-22 od 12.lipnja 2019. godine (l.s. 23-25), privremeno porezno rješenje od 24. travnja 2014. godine (l.s. 27), potvrda o uplaćenom porezu (l.s. 28).

Iz ugovora o kupoprodaji nekretnine zaključen između Spalldi d.o.o. zastupan po direktoru Dinu Spalldiju, kao prodavatelju, i tužitelja, kao kupca, od 20. studenog 2013. godine, između ostalog, slijedi da je predmet istog predmetni stan. Prema točki 2. istog između stranaka je nesporno da je kupac isplatio prodavatelju sveukupnu kupoprodajnu cijenu u iznosu od 100.834,50 Eur, te je prodavatelj odmah neposredno nakon potpisa predugovora iz 2007. godine predao nekretninu kupcu u posjed u kojem se isti nalazi do danas.

Iz rješenja Trgovačkog suda u Zadru posl.br. St-86/2019 od 15.ožujka 2019.godine između ostalog slijedi da se otvara stečajni postupak nad likvidacijskom masom iza Spalldi d.o.o. Zadar dana 15.ožujka 2019. godine i istog trenutka rješenje o otvaranju stečajnog postupka objaviti će se na mrežnoj stranici e-oglasna ploča sudova.

Iz podneska zakonskog zastupnika prednika tuženika od 06.prosinca 2017. godine (l.s.21-22), slijedi da sukladno objavljenom oglasu kojim su pozvani vjerovnici da u predmetnom postupku prijave svoje tražbine prema brisanom društvu, bivši zakonski zastupnik brisanog društva-Dino Spalldi obavještava imenovanog likvidatora o postojanju izlučnih prava na sljedećoj imovini koja se u knjigama još uvijek vodi na ime brisanog subjekta, između ostalog, i to suvlasnički udio od 6153/148957 dijela na k.č. 1411 k.o. Zadar s kojim je povezano etažno vlasništvo s oznakom E-3, zk.ul 13297, je u stvarnom vlasništvu Petera Bengta Kolischa, OIB: 05377673496, sukladno sklopljenom predugovoru iz 2007. i sukladno sklopljenom ugovoru o kupoprodaji nekretnine kojeg je navedeni sklopio s brisanim društvom u Zadru dana 20. studenog 2013. godine kao i dodatku navedenom ugovoru, sklopljenom u Zadru dana 07. travnja 2014. godine. Navedeni stan oznake E3, je u stvarnom vlasništvu i posjedu navedene stranake. Navedena stranka je za stan u potpunosti namirila tražbinu prema brisanom subjektu, platila poreze za isti, te ga koristi od 2007. godine.

Iz provedenih dokaza u postupku je utvrđeno da su tužitelj, kao kupac, i prednik tuženika, kao prodavatelj, sklopili pismeni ugovor o kupoprodaji nekretnine od 20.studenog 2013. godine (l.s.4-5) te dodatak istog ugovora od 07. travnja 2014. godine (l.s.6), predmet kojeg je bila sporna nekretnina te koji ugovor je u cijelosti realiziran. Tužitelj je isplatio kupoprodajnu cijenu te po kupnji stupio u posjed predmetne nekretnine, kako to slijedi i iz samog ugovora o kupoprodaji nekretnine (l.s.4-6), te dopisa Dina Spalldija, zakonskog zastupnika prednika tuženika od 06.prosinca 2017. godine (l.s.21). U pravu je tuženik kada navodi da je tužitelj stekao valjanu pravnu osnovu za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine puno ranije nego je otvoren stečajni postupak. Dakle, predmetna nekretnina nije stečajna masa, jer je prije, nego je otvoren stečaj, prednik tuženika valjano raspolagao predmetnom nekretninom u korist tužitelja. Pozivanje tuženika na klauzulu iz točke 4. u kupoprodajnom ugovoru da tuženik smije zadržati kupoprodajnu cijenu samo ako tužitelj postigne uknjižbu prava vlasništva predmetne nekretnine neopterećenu pravima trećih, također ne umanjuje stvarna prava tužitelja na predmetnoj nekretnini temeljem kupoprodaje, već se stoviše, njome osiguravaju prava samog tužitelja.

Analizom provedenih dokaza u postupku je utvrđeno da je tužitelj stekao vlasništvo na temelju valjanog pravnog posla kojemu je cilj stjecanje vlasništva s dotadašnjeg vlasnika na stjecatelja, temeljem odredbe čl.115.st.1.Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 166/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, dalje: ZV).

Sud je odbio daljnje dokazne prijedloge tužitelja budući smatra činjenično stanje dovoljno utvrđenim i razjašnjenim za donošenje odluke u ovoj pravnoj stvari, a također u skladu sa načelom ekonomičnosti postupka.

Tuženik je na pripremnom ročištu od 07.studenog 2019. godine istaknuo prigovor nenadležnosti ovog suda pozivom na odredbe čl. 34.b.t.5. ZPP-a. Tužitelj je u odnosu na

istaknuti prigovor nenadležnosti uzvratio da je isti neosnovan obzirom da se tuženik već upustio u raspravljanje u glavnoj stvari. Prema odredbi čl.17. st.1. ZPP-a sud se može po službenoj dužnosti oglasiti stvarno nenadležnim najkasnije do upuštanja tuženika u raspravljanje o glavnoj stvari. Prema st.2. istog članka u povodu prigovora tuženika o stvarnoj nenadležnosti sud se može oglasiti stvarno nenadležnim samo ako je tuženik taj prigovor podnio najkasnije do upuštanja u raspravljanje o glavnoj stvari. U konkretnom slučaju tuženik je prigovor stvarne nenadležnosti istaknuo nakon upuštanja u raspravljanje o glavnoj stvari, dakle, protivno odredbi čl.17.st.2. ZPP-a.

Odluka o trošku temelji se na odredbi čl. 154. st. 1. ZPP-a, a u skladu s Tarifom o nagradama i naknadi troškova za rad odvjetnika, koji trošak za zastupanje tužitelja po punomoćniku iz redova odvjetnika je valjalo priznati i to za sastav tužbe i sastav podneska od 04.studenog 2019. godine po Tbr.7.t.6 u iznosu od 746 bodova, zastupanje na ročištu od 07.studenog 2019. godine po Tbr.9.t.2. u iznosu od 373 bodova, zastupanje na ročištu od 18.studenog 2019. godine po tbr.9.t.1. u iznosu od 746 bodova, sve uvećano za važeći PDV što ukupno iznosi 32.637,50 kuna, što uvećano za sudsku pristojbu za tužbu u iznosu od 5.000,00 kuna i sudsku pristojbu za presudu u iznosu od 5.000,00 kuna, predstavlja sveukupan iznos od 42.637,50 kuna.

Slijedom svega iznijetog valjalo je odlučiti u pravorijeku ove odluke.

Zadar, 20. studenog 2019.

S u t k i n j a

Tatjana Domijan – Mrva, v.r.

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ove presude dopuštena je žalba u roku od 15 (petnaest) dana od dana objave iste. Žalba se podnosi putem ovog suda nadležnom županijskom sudu, pismeno u 3 (tri) istovjetna primjerka.

DNA:

1. Tužitelju po punomoćniku Jadri Strika, odvjetniku u Zadru,
2. Tuženiku po stečajnom upravitelju Krešimiru Perošu iz Zadra, Ivana Gundulića 4 d.

Za točnost otpavka-ovlašteni službenik
Kristina Sikirić

Nakon pravomoćnosti:
Ministarstvu financija, Poreznoj upravi Zadar.