

ODVJETNIK JADRE STRIKA

23000 Zadar, Klaićeva 9, tel: 023/224-086, 213-246, fax: 224-085; e-mail: jadre.strika@gmail.com

**Na posl. broj: St-86/19
TRGOVAČKI SUD U ZADRU**

PODNEŠAK

S obzirom na zakazana ročišta radi diobe u 12,40 sati i skupštine vjerovnika zakzane za 13.30. sati, oba za dan 14.4.2021.g. na kojim ročištima bi se trebalo odlučiti o diobi kupovnine za prodanu čest. 1400/1 k.o. Zadar, te o načinima i uvjetima prodaje sljedećih nekretnina oznake

- 7748/148957 dijela čest. zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A15 u potkrovlju neto površine 58,25 m², garažno mjesto oznake G19 u podrumu neto površine 18,52 m² i drvarnica oznake D15 u podrumu neto površine 0,71 m², u grafičkom dijelu elaborata označena crvenom bojom (E-15),

- 4534/144703 dijela čest. zem. 1412 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1425 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan na prvom katu oznake B10 neto površine 43,28 m², i drvarnica oznake D5 u podrumu neto površine 2,06 m², u grafičkom dijelu elaborata označeno zeleno (E-10),

- 7969/148957 dijela čest. zem. 1411 k.o. Zadar, u naravi kuća i dvor površine 1406 m², povezano sa vlasništvom posebnog dijela u naravi stan oznake A4 u prizemlju neto površine 70,68 m², garažno mjesto oznake G6 u podrumu neto površine 8,63 m² i drvarnica oznake D4 u podrumu neto površine 0,73 m², u grafičkom dijelu elaborata označena sivom bojom (E-4),

- 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), daje se sljedeće očitovanje:

Za predmetne nekretnine **Katarina Keser**, iz Kanade, Ontario, Toronto, 1412-360 Ridelle Ave, **Ladislav Padjen**, iz Zagreba, Vlaška 83/1, **Maria Kylianova**, iz Slovačke, Bratislava-Stare Mesto, Dvorakovo nabrežie 7527/10D i **Peter Bengt Kolisch**, iz Zadra, Slave Raškaj 14 A su isplatile kupoprodajnu cijenu prije više od 10 godina odnosno tijekom 2005.-2007.g., a kupoprodajni ugovori su ovjereni kod javnog bilježnika, Republici Hrvatskoj plaćen je porez na promet nekretnina, te se predmetne nekretnine nalaze u posjedu njihovih stranaka preko 10 godina.

U vezi nekretnine oznake čest. zem. 1411 k.o. Zadar (E-15) u tijeku je pred Općinskim sudom u Zadru, parnični postupak posl. broj: P-719/2019, vps: 11.000,00 kn, u vezi kojeg je izvršena zabilježba spora na teret predmetne nekretnine, te se u žalbenom postupku nalazi

zemljišnoknjižni predmet u kojem se treba odlučiti o izravnom upisu moje stranke Katarine Keser kao vlasnice navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi. Kupoprodajni ugovor ima i suglasnost izdanu rješenjem Ministarstva pravosuđa RH, klasa: UP/I-940-01/13-01/152, urbroj: 514-04-02-14-05 od 13.03. 2014.g.

U vezi nekretnine oznake čest. zem. 1412 k.o. Zadar (E-15) u tijeku je pred Trgovačkim sudom u Zadru, parnični postupak posl. broj: P-111/2021, vps: 101.000,00 kn u vezi kojeg je izvršena zabilježba spora na teret predmetne nekretnine, te se u žalbenom postupku nalazi zemljišnoknjižni predmet u kojem se treba odlučiti o izravnom upisu g. Ladislava Padjena kao vlasnika navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi. Inače, **g. Padjen je uplatio kupoprodajnu cijenu još 4.7.2005.g.** Navedena uplatnica je predočena stečajnom upravitelju iza Spalldi d.o.o., g. Krešimiru Perošu.

U vezi nekretnine oznake čest. zem. 1411 k.o. Zadar (E-4) u tijeku je pred Općinskim sudom u Zadru, parnični postupak posl. broj: P-2216/2019, vps: 1.161.104,98 u vezi kojeg je izvršena zabilježba spora na teret predmetne nekretnine, te se u žalbenom postupku nalazi zemljišnoknjižni predmet u kojem se treba odlučiti o izravnom upisu moje stranke gđe Marie Kylianiove kao vlasnice navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi. Uplatnice o isplati kupoprodajne cijene za predmetnu nekretninu su također predočene stečajnom upravitelju iza Spalldi d.o.o., g. Krešimiru Perošu.

U vezi nekretnine oznake čest. zem. 1411 k.o. Zadar (E-3) u tijeku je pred Općinskim sudom u Zadru, parnični postupak posl. broj: P-2216/2019(donesena prvostupanjska presuda u korist g. Petera Bengt Kolischa i **naloženo Stečajnoj masi iza Spalldi d.o.o. da plati parnični trošak u iznosu od 42.637,50 kn**), a u vezi kojeg postupka je izvršena zabilježba spora na teret predmetne nekretnine, te se u žalbenom postupku nalazi zemljišnoknjižni predmet u kojem se treba odlučiti o izravnom upisu g. Petera Bengta Kolischa kao vlasnika navedene nekretnine u zemljišnoj knjizi.

Dakle, s obzirom na postojeće parnične postupke držim da prije svega treba rezervirati sredstva za potencijalne parnične troškove koji će evidentno premašiti postignuti iznos kupovnine od 80.000,00 kuna.

S obzirom da prema stavu i Vrhovnog suda Republike Hrvatske, Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske i Županijskih sudova diljem Republike Hrvatske, valjani pravni poslovi kao što je kupoprodaja po naravi je stvarnopravnog, a ne obveznopravnog karaktera i kao takvi su osnova izlučnog prava, pa je visoka vjerojatnosti da će gore navedeni postupci završiti u korist gore navdenih kupaca.

Kada se to dogodi, a ako u međuvremenu dođe do prodaje predmetnih nekretnina, doći će i do tužbi za naknadu štete protiv stečajnih vjerovnika, njihovih odgovornih osoba, ali i protiv Republike Hrvatske bilo zbog uloge stečajnog vjerovnika bilo zbog postupanja njenih sudova.

Stoga, postavlja se pitanje u čijem je interesu da se predmetne nekretnine prodaju prije nego se odluči o osnovanosti zahtjeva gore navedenih kupaca.

S druge strane, stečajni upravitelj Stečajne mase iza Spalldi d.o.o. požuruje načine i uvjete prodaje predmetnih nekretnina dok se ne usuđuje pokrenuti postupak iseljenja protiv mojih stranaka u kojim postupcima bi se također vidjelo tko je valjani vlasnik nekretnina.

Nadalje, bilo koje svjesno dvostruko otuđenje iste nekretnine bi bilo podložno kaznenom progonu dok u ovoj situaciji bi čak moglo dobiti i sudsku potvrdu ukoliko stečajni sudac ne ukine takvu odluku skupštine.

U privitku se dostavljaju dokumenti iz kojih se vidi gore navedeno.

Katarina Keser, Padjen Ladislav,
Maria Kylianova i Peter Bengt Kolisch po pun.

U Zadru, 12.04. 2021. godine.