

Republika Hrvatska
Općinski sud u Osijeku
Europska avenija 7
31000 Osijek

OVR-3022/2024-28

Castellum Art d.o.o.

i

Privremeni stečajni upravitelj Domagoj Poljak

Kod ovoga suda u tijeku je ovršni postupak ovrhovoditelja Republike Hrvatske, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Osijek, OIB: 52634238587, kojeg zastupa Općinsko državno odvjetništvo u Osijeku, protiv ovršenika CASTELLUM ART d.o.o. Osijek, Kapucinska 31, OIB: 64111076900, radi ovrhe na nekretnini ovršenika.

U prilogu ovog dopisa dostavljamo vam podnesak treće osobe, zaprimljen kod ovoga suda 20. studenog 2024., na očitovanje u roku od 8 dana.

U Osijeku 6. prosinca 2024.

S u d a c
Mateja Vukmir

Prilog:

- podnesak treće osobe

Broj zapisa: **9-30870-2b323**

Kontrolni broj: **0af4e-27f3e-89a85**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:
SERIALNUMBER=38625793303.2.37, CN=OPĆINSKI SUD U OSIJEKU, L=OSIJEK,
OID.2.5.4.97=VATHR-38625793303, O=OPĆINSKI SUD U OSIJEKU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Općinski sud u Osijeku** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.

JOSIP IVANKOVIĆ
OIB: 99974992197
Osječka 53
31403 Vuka

OPĆINSKI SUD u Osijeku *OS, 21/24*
Primljeno neposredno - preko pošte (obično - preporučeno);
20-11-2024 god. u 1 primjeraka sa 2 priloga
i _____ rubrika.
Podnesak stigao poštom otvoren - s oštećenim omotom.
Predan na poštu preporučeno dana _____ god.
Plaćena pristojba _____ kuna u državnim biljezima - manje
plaćeno _____ kuna - podnesak primljen bez pristojbe
Primljene vrijednosti (novac, državni biljezi i sl.) _____
OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
EUROPSKA AVENIJA 7
31000 OSIJEK

Potpis djelatnika
J. Ivanković

Poslovni broj: Ovr-3022/2024

**PREDMET: Dostava dokumentacije /
Ugovor o kupoprodaji nekretnine od dana 15. svibnja 2023.g.**

Poštovani,

Dana 14.studenoga 2024.godine, službenici Općinskog suda u Osijeku došli su u nekretninu u kojoj živim temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine, te me obavijestili o ovršnom postupku koji se vodi pred naslovnim sudom pod gornjim brojem, a radi ovrhe protiv ovršenika Castellum art d.o.o. Razlog dolaska sudskih službenika, bio je za potrebe pregleda i procjene predmetne nekretnine.

Ovim putem obavještavam Naslovni sud da se u posjedu stana u zgradi na adresi Franjevačka 5, Osijek, sagrađena na kčbr:5784, u naravi Stan br. 3, ulaz 1, kat 1., ukupne površine 49,53 m2, nalazim temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 15.05.2023.godine, sklopljenog između CASTELLUM ART d.o.o. kao Prodavatelja i mene Josipa Ivankovića, Vuka, Osječka 53, OIB: 99974992197, kao Kupca.

Zaključenjem navedenog Ugovora o kupoprodaju nekretnine, te isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti, postao sam izvanknjižni vlasnik predmetne nekretnine.

Slijedom navedenog molim Naslovni sud da moju nekretninu na adresi Franjevačka 5, Osijek, kčbr:5784, izuzme od ovrhe koja se vodi pod gornjim brojem, budući navedena nekretnina više nije u vlasništvu društva Castellum art d.o.o.

U pravitku dostavljam Ugovor o kupoprodaju nekretnine, kao i ovjerenu Tabularnu izjavu.

U Osijeku, 20.studenog 2024. godine

S poštovanjem,

Josip Ivanković

Ivanković

CASTELLUM ART d.o.o., Osijek, Ulica Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900, zastupan po direktoru Loreta Huber (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

i

JOSIP IVANKOVIĆ, Vuka, Osječka 53, OIB: 99974992197 (u daljem tekstu: Kupac)

sklopili su dana 15.05.2023.godine u Osijeku slijedeći;

UGOVOR O KUPOPRODAJI NEKRETNINE

Članak 1.

Ovim Ugovorom o kupoprodaji nekretnine (nastavno: Ugovor) ugovorne strane, Prodavatelj i Kupac, suglasno i dobrovoljno uređuju međusobna prava i obveze u svezi kupoprodaje nekretnine u Osijeku, na adresi Franjevačka 5.

Članak 2.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da je Prodavatelj u cijelosti, 1/1 knjižni vlasnik nekretnine kako slijedi:

- *nekretnine upisane pri Općinskom sudu u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, katastarska općina: OSIJEK, Knjiga: PU Osijek, Broj poduloška:18636, Broj ZK uloška: 3921, zgrada u Osijeku na adresi Franjevačka 5, sagrađena na kčbr:5784, u naravi Stan br. 3, ulaz 1, kat 1., ukupne površine 49,53 m2.*

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da Kupac od Prodavatelja kupuje u cijelosti nekretninu opisanu u prethodnom stavku.

Članak 3.

Prodavatelj jamči da je predmetna nekretnina u njegovom isključivom vlasništvu te da ista nije opterećena nikakvim knjižnim ili izvanknjižnim teretima i/ili pravima za korist trećih osoba kojima se ograničavaju, umanjuju ili isključuju prava Kupca.

Nastavno, Prodavatelj izričito izjavljuje da opisana nekretnina nije predmetom rješavanja bilo kakvog sudskog i /ili izvansudskog postupka, kao niti predmetom diobe bračne stečevine.

Članak 4.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju kupoprodajnu cijenu za predmetnu nekretninu opisanu u članku 2. ovoga Ugovora, u ukupnom iznosu od

54.500,00 EUR

(slovima: *pedesetčetiritisuće petsto eura*)

Ugovorena kupoprodajna cijena je fiksna i nepromjenjiva.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se uplata kupoprodajne cijene izvršiti na račun Prodavatelja, u roku od najkasnije 45 dana od dana potpisa ovog Ugovora.

Nakon isplate kupoprodajne cijene u cijelosti, Prodavatelj se obvezuje Kupcu izdati tabularnu izjavu (clausula intabulandi), kojom će Kupac, a na temelju ovog Ugovora, bez daljnjih odobrenja i suglasnosti, izvršiti prijenos prava vlasništva na nekretnini iz čl.2. ovog Ugovora, na ime i za korist Kupca, polaganjem ovoga Ugovora u Zemljišnoknjižni odjel Općinskog suda u Osijeku, uz istodobno brisanje tog prava sa imena Prodavatelja.

Članak 5.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da se predmetna nekretnina kupuje u viđenom stanju na dan sklapanja ovog Ugovora, te Kupac potpisom ovog Ugovora potvrđuje da je upoznat s vlasničkim, posjedovnim i građevinskim stanjem predmetne nekretnine.

Prodavatelj se obvezuje Kupcu uručiti svu raspoloživu tehničku dokumentaciju, a koja se odnosi na predmetnu nekretninu.

Članak 6.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da će se predmetna nekretnina predati u posjed Kupcu, po isplati ukupne kupoprodajne cijene.

Prodavatelj se obvezuje Kupcu predati nekretninu oslobođenu od osoba i stvari.

Članak 7.

Sve režijske troškove (komunalna naknada, voda, odvodnja, plin, struja, telefon i sl.) koji terete predmetnu nekretninu, kao i druge troškove koji se odnose na posjed i korištenje predmetne nekretnine, do dana predaje iste u posjed Kupcu, snosi Prodavatelj.

Članak 8.

Porez na promet nekretnine iz članka 2. ovog Ugovora, sukladno Zakonu o porezu na promet nekretnina, kao i sve ostale troškove javnobilježničke ovjere i provedbe ovoga Ugovora u zemljišnim knjigama, snosi u cijelosti Kupac.

Članak 9.

Sukladno odredbama Zakona o zaštiti osobnih podataka (GDPR), ugovorne strane suglasne su i dozvoljavaju da se njihovi osobni podaci navedeni u ovom Ugovoru, mogu neograničeno koristiti, bez potrebe da se od njih pribavljaju naknadne i posebne suglasnosti, u svim postupcima provedbe ovoga Ugovora.

Članak 10.

Potpisom ovog Ugovora ugovorne strane potvrđuju da su isti pročitale i razumjele, te obzirom da on predstavlja njihovu pravu i ozbiljnu volju, prihvaćaju sva prava i obveze koje iz njega

proistjeću, kao i pravne posljedice koje za njih proistjeću, te se odriču prava na pobijanje iz razloga nerazumijevanja Ugovora.

Članak 11.

Eventualne sporove glede prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane rješavati će sporazumno, a u slučaju nemogućnosti dogovora ugovaraju nadležnost stvarno nadležnog suda u Osijeku.

Članak 12.

U znak prihvata prava i obveza iz ovog Ugovora, ugovorne strane ga vlastoručno/putem ovlaštenih potpisnika, potpisuju.

Članak 13.

Ovaj Ugovor je sastavljen u 3 (tri) istovjetna primjeraka, od kojih 1 (jedan) primjerak zadržava javni bilježnik, 1 (jedan) primjerak Prodavatelj i 1 (jedan) primjerak Kupac, dok će se po potrebi sačiniti dovoljan broj ovjerenih preslika.

KUPAC:



JOSIP IVANKOVIĆ

PRODAVATELJ:



CASTELLUM ART d.o.o
Po direktoru Loreta Huber

CASTELLUM ART
d.o.o.
Osijek, Ulica Stjepana Radića 44
OIB: 64111076900

TABULARNA IZJAVA
(CLAUSULA INTABULANDI)

CASTELLUM ART d.o.o., Osijek, Ulica Stjepana Radića 44, OIB: 64111076900, zastupan po direktoru Loreta Huber (u daljnjem tekstu: Prodavatelj)

dozvoljava Kupcu:

JOSIP IVANKOVIĆ, Vuka, Osječka 53, OIB: 99974992197, (u daljem tekstu: Kupac)


da na temelju ove Izjave i sklopljenog Ugovora o kupoprodaji nekretnine od dana 15.05.2023.godine, bez ikakvih daljnjih pitanja, odobrenja i suglasnosti u Zemljišnoknjižnom odjelu Osijek, Općinskog suda u Osijeku, **izvrši uknjižbu prava vlasništva na svoje ime i za svoju korist na nekretnini:**

- *upisanoj pri Općinskom sudu u Osijeku, Zemljišnoknjižni odjel Osijek, katastarska općina: OSIJEK, Knjiga: PU Osijek, Broj poduloška:18636, Broj ZK uloška: 3921, zgrada u Osijeku na adresi Franjevačka 5, sagrađena na kčbr:5784, u naravi Stan br. 3, ulaz 1, kat 1., ukupne površine 49,53 m2.*

Prodavatelj dozvoljava Kupcu da na temelju ove Izjave izvrši upis prava vlasništva i u ostale javne očevidnike i evidencije.

Prodavatelj izjavljuje kako nema nikakvih daljnjih potraživanja prema Kupcu s osnove prodaje navedene nekretnine, te izjavljuje da je Kupac u cijelosti isplatio Prodavatelju ugovorenu kupoprodajnu cijenu za gore navedenu nekretninu.

U Osijeku, dana 22.11. 2023.g.

Prodavatelj:
CASTELLUM ART d.o.o.


Direktor Loreta Huber

Ja, vršitelj dužnosti javnog bilježnika **Vedran Borić**, Osijek, Vijenac Jakova Gotovca 13, potvrđujem da je stranka:

CASTELLUM ART d.o.o., MBS 030157095, OIB 64111076900, Osijek, ULICA STJEPANA RADIĆA 44, zastupano po direktoru **LORETA HUBER, OIB 28846896888, OSIJEK, SJENJAK 49**, u mojoj nazočnosti priznala potpis na pismenu kao svoj. Potpis na pismenu je istinit. Istovjetnost podnositelja pismena utvrdio sam temeljem osobne iskaznice br. 111133908 PU Osječko-baranjska, ovlaštenje za zastupanje utvrđeno je uvidom u sudski registar elektroničkim putem na današnji dan.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po tar. br. 11. st. 4. ZJP naplaćena u iznosu 1,33 eur. Javnobilježnička nagrada po čl. 19. st. 1. PPJT zaračunata u iznosu od 3,99 eur uvećana za PDV u iznosu od 1,00 eur.

Broj: OV-10638/2023

Osijek, 23.11.2023.

Vršitelj dužnosti javnog bilježnika
Vedran Borić



REPUBLIKA HRVATSKA
OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U OSIJEKU

Građansko-upravni odjel
Osijek, Trg A. Starčevića 7/I

Broj: O-DO-905/2024-28
Osijek, 4. prosinca 2024.
MP/JŠ

OPĆINSKI SUD U OSIJEKU
O S I J E K
Na broj: Ovr-3022/2024

Ovršna stvar!

Ovrhovoditelj: REPUBLIKA HRVATSKA ZA MINISTARSTVO FINACIJA, POREZNA
UPRAVA, OIB: 52634238587
zastupana po Općinskom državnom odvjetništvu u Osijeku

Ovršenik: CASTELLUM ART d.o.o., Osijek, Kapucinska 31 OIB: 64111076900,

R a d i: ovrhe na nekretnini

PODNEŠAK OVRHOVODITELJA

Postupajući po pozivu naslovljenog suda od 21. studenoga 2024. ovrhovoditelj se očituje na podnesak treće osobe, Josipa Ivankovića, koji tvrdi da je postao izvanknjižni vlasnik nekretnine u Osijeku, Franjevačka 5, u naravi stan na I. katu, broj 3, ukupne površine 49,53 m² zaključenjem Ugovora o kupoprodaji sa društvom Castellum art d.o.o. Osijek, Kapucinska 31 i isplatom kupoprodajne cijene u cijelosti.

Zakonski zastupnik ovrhovoditelja osporava navode iz podneska treće osobe od 20. studenoga 2024. pozivom na odredbu članka 120 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN-91/96, 68/98, 137/99, 22/20, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14) kojom je u stavku 1. propisano da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, dok je u stavku 2. propisano da se o pravnom poslu na čijem se temelju stječe vlasništvo mora sastaviti isprava čiji sadržaj i oblik odgovara pravilima zemljišnoknjižnoga prava.

Za zaključiti je kako se sklapanjem Ugovora o kupoprodaji nekretnine i isplatom kupoprodajne cijene ne stječe pravo vlasništva nekretnine, nego je potrebno potpisani Ugovor o kupoprodaji ovjeriti kod javnog bilježnika, kako bi privatna isprava dobila svojstvo javnosti, te u roku od 30 dana od zaključenja pravnog posla prijaviti promet nekretnina kod nadležne porezne uprave, u smislu odredaba čl. 18. i 19.

Zakona o porezu na promet nekretnina (NN-115/2016 i 106/2018), te potom ishoditi upis svog prava vlasništva u zemljišnoj knjizi.

Budući je treća osoba kao prilog svom podnesku dostavila Ugovor o kupoprodaji nekretnine sklopljen 15. svibnja 2023. koji nije ovjeren kod javnog bilježnika, te prema očitovanju Porezne uprave, Područni ured Osijek nije prijavljen promet nekretnina po zaključenom ugovoru, stoga isti ugovor nije podoban za provedbu u zemljišnoj knjizi, niti je do danas uknjižen.

Ovrhovoditelj se u predmetnom ovršnom postupku rukovodio načelom povjerenja u zemljišne knjige, te je u smislu odredbe čl. 122 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima smatrao da zemljišna knjiga u potpunosti odražava činjenično i pravno stanje nekretnine.

Slijedom naprijed navedenoga netočne su tvrdnje treće osobe da je postala izvanknjižni vlasnik sporne nekretnine, čemu u prilog govore naprijed citirane zakonske odredbe i stav Visokog trgovačkog društva Republike Hrvatske izražen u presudi broj Pž-546/2019-3 od 15. lipnja 2023., iz kojega slijedi da se temeljem pravnog posla vlasništvo može steći isključivo uknjižbom tog prava u zemljišnu knjigu pa se zato osobu koja je sklopila određeni pravni posao koji predstavlja valjan pravni temelj za uknjižbu, ali na temelju njega nije ishodila upis svog prava vlasništva, ne može smatrati izvanknjižnim vlasnikom.

Nadalje su neistinite tvrdnje treće osobe da živi u stanu koji je predmetom prodaje u ovom ovršnom postupku budući iz podataka JRO MUP RH slijedi da Josip Ivanković ima uredno prijavljeno prebivalište u Vuki, Osječka 53, odnosno boravište u Osijeku, Ulica sv. Roka 41.

Također je provjerom podataka Sudskog registra utvrđeno da je Josip Ivanković od ranije u poslovnom odnosu sa tvrtkom Castellum art d.o.o. Osijek i direktoricom Loretom Huber, budući su oboje ujedno direktori i osobe ovlaštene za zastupanje tvrtke HU-BO d.o.o. Osijek, Ulica Bartula Kašića 7, te se zbog navedenih činjenica, odnosno međusobnih bliskih odnosa, opravdano sumnja u vjerodostojnost dostavljenog Ugovora o kupoprodaji od 15. svibnja 2023., koji je vjerojatno fiktivan i sastavljen kako bi se ovrhovoditelj onemogućio u naplati svoga potraživanja.

Slijedom naprijed navedenoga ovrhovoditelj predlaže naslovljenom sudu odbiti prigovor treće osobe kao neosnovan i nezakonit, te nastaviti sa provedbom predmetne ovrhe na način da se provede građevinsko vještačenje i procijeni tržišna vrijednost stanova u Osijeku, Franjevačka 5. i Franjevačka 9.

ZAMJENICA OPĆINSKOG DRŽAVNOG ODVJETNIKA Marica Plazibat

Privitak:
- kao u tekstu

Dokument je elektronički potpisan:
Marica Plazibat

Vrijeme potpisivanja:
04-12-2024
13:49:22



DN:
C=HR
O=OPĆINSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U OSIJEU
2.5.4.97=#OC115641544852D3233363733373336313939
OU=Signature
S=Plazibat
G=Marica
CN=Marica Plazibat