

Rijeka, 23.10.2023. godine

Stečajna masa iza MOTTO d.o.o. u stečaju
Rijeka, Strossmayerova 9
OIB: 22913473903

Trgovački sud u Rijeci
Na posl.br. St-90/2023

Predmet: Prijedlog za prodaju nekretnina u stečajnom postupku

I Imovina Dužnika

Imovina Dužnika sastoji se od nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje, i to nekretnina oznake k.č.br. 2700, zk.ul. 1168, k.o. Umag:

- 2. suvlasnički dio: 50/10000 etažno vlasništvo (E-2), u naravi spremište površine 3,10 m²
- 4. suvlasnički dio: 2800/10000 etažno vlasništvo (E-4), u naravi stambeni prostor površine 190,40 m²

(zajedno dalje u tekstu kao: **Nekretnina**).

Prilog:

- Neslužbeni zemljišnoknjižni izvadak za Nekretninu na dan 23.10.2023. godine - preslika

Navedene 2 Nekretnine predstavljaju jednu korisnu, neodvojivu cjelinu.

Dana 16.9.2023. godine izrađen je procjembeni elaborat tržišne vrijednosti Nekretnine od strane ovlaštenog procjenitelja. Prema procjembenom elaboratu, tržišna vrijednost Nekretnine iznosi 307.000,00 EUR.

Prilog:

- Procjembeni elaborat tržišne vrijednosti nekretnine od dana 16.9.2023. godine - preslika

II Prava na Nekretninama

Na Nekretninama postoji upisano zemljišnoknjižno pravo nazadkupa u korist gospodina Raula Hosta, Umag, Žrtava Fašizma 26, OIB: 14728343134.

Navedeno pravo nazadkupa u korist gospodina Raula Hosta upisano je temeljem Ugovora o prodaji nekretnine od dana 2.11.1999. godine sklopljenog između gospodina Raula Hosta kao prodavatelja, gospođe Nade Host, te MOTTO d.o.o. (prednika Stečajne mase iza MOTTO) kao kupca (dalje u tekstu: **Ugovor o prodaji**).

U članku 4. stavku 2. navedenog Ugovora o prodaji ugovoreno je, kako slijedi:

„Prodavatelj će moći ostvariti pravo nazadkupa ukoliko se na pisanu ponudu Kupca očituje u roku od 30 dana po primitku pisane ponude da želi otkupiti Stan-potkrovlje i Spremište pod istim uvjetima pod kojima ih Kupac želi prodati trećoj osobi.“

Odredba članka 449. ZOO-a uređuje kupoprodaju s pravom prvokupa te ista uređuje, kako slijedi:

„Ugovornom odredbom o pravu prvokupa obvezuje se kupac izvijestiti prodavatelja o namjeravanoj prodaji stvari određenoj osobi, a i o uvjetima te prodaje, i ponuditi mu da on stvar kupi za istu cijenu.“

Iz citirane odredbe ZOO-a te citirane odredbe Ugovora o prodaji nedvojbeno proizlazi da je, neovisno o tomu što se u ugovoru naziva pravom nazadkupa, u korist gospodina Raula Hosta Ugovorom o prodaji zapravo ugovoreno pravo prvokupa.

Međutim, kako je već navedeno, u zemljišnim knjigama upisano je pravo nazadkupa, koje zemljišnoknjižno pravo postoji i danas.

Sukladno odredbi članka 236. stavka 8. Stečajnog zakona, na prodaju nekretnina u stečajnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju pravila prodaje u ovršnom postupku.

Ovršni zakon ne spominje nositelje prava nazadkupa niti isti uživaju zaštitu prilikom prodaje u stečajnom/ovršnom postupku. Ovršni zakon spominje samo nositelje prava prvokupa (članci 92. i posebno 96. Ovršnog zakona).

Nadalje, odredba članka 108. stavka 1. Ovršnog zakona propisuje, kako slijedi:

„U rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.“

Nastavno, zemljišnoknjižno pravo nazadkupa, upisano u korist gospodina Raula Hosta, bit će brisano pravomoćnošću rješenja o dosudi Nekretnine.

U odnosu na ugovorno (ali ne i zemljišnoknjižno) pravo prvokupa u korist gospodina Raula Hosta, stečajni upravitelj ističe odredbu članka 453. stavka 1. ZOO-a, koja uređuje, kako slijedi:

„Pravo prvokupa prestaje poslije pet godina od sklapanja ugovora, ako nije ugovoreno da će prestati prije.“

Slijedom navedenog, a uzevši u obzir činjenicu da je Ugovor o prodaji kojim je ugovoreno pravo prvokupa u korist gospodina Raula Hosta sklopljen 2.11.1999. godine, ugovorno pravo prvokupa prestalo je s danom 2.11.2004. godine.

Zaključno, zemljišnoknjižno pravo nazadkupa, bit će brisano pravomoćnošću rješenja o dosudi Nekretnine; dok je ugovorno pravo prvokupa prestalo s danom 2.11.2004. godine.

III **Prijedlog odluka**

Navedene 2 nekretnine koje čine imovinu Dužnika predstavljaju jednu korisnu, neodvojivu cjelinu te stečajni upravitelj predlaže da se iste prodaju zajedno radi maksimiziranja vrijednosti stečajne mase dobivene prodajom istih.

Nastavno, stečajni upravitelj predlaže da se provede prodaja nekretnina Dužnika upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje, i to nekretnina oznake k.č.br. 2700, zk.ul. 1168, k.o. Umag:

- 2. suvlasnički dio: 50/10000 etažno vlasništvo (E-2), u naravi spremište površine 3,10 m²
- 4. suvlasnički dio: 2800/10000 etažno vlasništvo (E-4), u naravi stambeni prostor površine 190,40 m²,

na način, kako slijedi:

- Nekretnina će se prodavati kao cjelina, po početnoj vrijednosti utvrđenoj u procjembenom elaboratu odnosno po početnoj cijeni od 307.000,00 EUR
- Nekretnina će se prodavati na javnoj dražbi, putem javnog objavljenog oglasa, prikupljanjem pisanih ponuda koje se dostavljaju javnom bilježniku, preporučenom pošiljkom, u zatvorenim omotnicama
- ukoliko se Nekretnina ne proda na prvoj dražbi, održat će se nova javna dražba u roku od 30 dana nakon završetka prethodne, dok će se vrijednost Nekretnine pri svakoj sljedećoj dražbi umanjiti za 5%

Slijedom navedenog, predlaže se sazivanje skupštine vjerovnika, radi donošenja odgovarajuće odluke o navedenom.

Stečajna masa iza MOTTO d.o.o. u stečaju
zastupano po stečajnom upravitelju Marku Žuniću