

DIONA d.d.u stečaju
Zagreb, Avenija Marina Držića 4

OIB:36985141288

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
Poslovni broj spisa: 18. St - 17/99

IZVJEŠĆE O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA

Po prijedlogu 15 (petnaest) vjerovnika 23.veljače 1999.godine, Trgovački sud u Zagrebu otvorio je stečajni postupak nad društvom Diona d.d.Zagreb, D. Svetice 127. Opće ispitno ročište održano je 27.siječnja 2000.godine time da su još održana 3 posebna ispitna ročišta i to: 14.ožujka 2002., 12.svibnja 2003.,18.siječnja 2010.godine.

Stečajni vjerovnici stečajnog dužnika donijeli su odluku o prodaji imovine prodavatelja prikupljanjem ponuda, koja je objavljena u NN 112/03 od 16.07.2003.g.

Na temelju te odluke Dinova d.o.o., Zagreb dostavila je ponudu za kupnju imovine stečajnog dužnika kao cjeline te uplatila jamčevinu u iznosu od 19.859.455,00 kn.

U roku od 30 dana od dana potpisivanja ugovora o prodaji imovine Dione d.d.u stečaju kao cjeline kupac se obvezao uplatiti iznos od 86.672.098,00 umanjen za uplaćenu jamčevinu, odnosno kupac se obvezao uplatiti iznos od 66.812.643,00 kn.

Ugovorne strane sporazumno su utvrdile da kupovna iznosi 397.189.100,00 kn u koju su uračunate vrijednosti razlučnih prava kojima je opterećena imovina koju kupac preuzima kao i potraživanje radnika po radnim sporovima.

Tvrtka Prodavatelja nije bila predmet prodaje, ali je Prodavatelj dao suglasnost Kupcu da svoj tu tvrtku izmijeni na način da sadrži izraz „Diona „ uz odgovarajući dodatak.

Nakon prodaje Dione d.d.u stečaju kao cjeline podmirene su obveze odnosno potraživanja zaposlenika kao vjerovnika stečajne mase u iznosu od 12.900.046,50 kn. Isplaćeni su vjerovnici I višeg isplatnog reda u 100% iznosu priznatih potraživanja u ukupnom iznosu 48.059.902,26 kn.

Isplaćeni su svi vjerovnici II višeg isplatnog reda u ukupnom iznosu od 660.353,39 kn. Priznate tražbine III višeg isplatnog reda iznose 854.948.172,30 kn ,a u djelomičnoj diobi vjerovnici III višeg isplatnog reda namireni su sa 3% priznatih tražbina.

U daljnjem tijeku stečajnog postupka potrebno je održati još jedno Posebno ispitno ročište na kojem bi se ispitala tražbina stečajnog vjerovnika Slobodna Dalmacija d.d.,Split, u iznosu od 6.000.000,00 kn po osnovi jamstva kao i stečajnog vjerovnika Hrvatska poštanska banka d.d., Zagreb, Jurišićeva 4 u predmetu sudske nagodbe pred VTS-om Zagreb, MIR-44/11 u kojoj je pod točkom 12.utvrđeno da u skladu s člankom 142. Stečajnog zakona ponovno oživljuje tražbina tuženika Hrvatske poštanske banke d.d., koju je prijavio 21.04.1999.na broj St-17/99 na ime stečajnog potraživanja s dopunom prijave od 29.01.2001., po Ugovoru o kratkoročnom kreditu br. 492/98 sklopljenom 17.12.1998. na iznos od 6.699.300,29 kn odnosno 1.739.419,40 DEM sa redovnom kamatom i zakonskom kamatom

od dana 17.12.1998.g. do dana 23.02.1999. koji iznos će biti predmet ispitnog ročišta u stečajnom postupku St-17/99.

Ujedno pod točkom 10.iste sudske nagodbe HPB d.d. bila je dužna predati stečajnom dužniku u posjed poslovni prostor koji se nalazi u Zagrebu Jurišićeva 19, sagrađen na k.č.br.2706, k.o. Grad Zagreb, upisan u z.k. uložak 2677, označen kao poslovni prostor na III katu – poslovni centar Rotonda

Stečajni dužnik vlasnik je još tri neunovčene nekretnine:

1. Nekretnina u Karlovcu, Drežnik, broj z.k. uložka 1826, katastarska čestica 2598/2, Sušačka ulica - devastirana prodavaonica.
2. Tržnica Karlovac d.o.o. je tvrtka u vlasništvu Dione d.d. u stečaju koja upravlja imovinom- nekretninama u vlasništvu Dione d.d.u stečaju.

Radi se o nekretnini oznake zk.č.br. 1515/4 upisanoj u z.k.ul.br.939 k.o. Karlovac II, u naravi dvorište površine 9263 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2965 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 629 m2, gospodarska zgrada, tržnica, površine 103 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 96 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2322 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 164 m2, sveukupne površine 15542 m2.

3. Poslovni prostor Jurišićeva 19- poslovni centar Rotonda.

Navedene nekretnine bit će unovčene u daljnjem tijeku stečajnog postupka.

Izvješće o stanju parničnih i zemljišnoknjižnih predmeta:

1. Posl. broj: P-3273/2016 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu

Tužitelj: DINOVA-DIONA d.o.o., Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430, kojeg zastupa Marina Meter, odvjetnica u Odvjetničkom društvu Buterin i Meter iz Zagreba, Trg Nikole Šubića Zrinskog 1

Tuženik: DIONA d.d.- u stečaju, Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 36985141288, koga zastupa odvjetnik Ivan Tilošanec iz Zagreba, Zelinska 5

Radi: upisa založnog prava

V.p.s.: 2.684.692, 78 EUR ili 19.054.347,45 Kn

Presudom Trgovačkog suda u Zagrebu pod gornjim poslovnim brojem od 30. ožujka 2021. odbijen je tužbeni zahtjev da se određuje upis založnog prava u korist tužitelja na nekretnini tuženika oznake zk.č.br. 1515/4, upisanoj u z.k.ul. br. 939. k.o. Karlovac II, u naravi dvorište površine 9263 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2965 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 629 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 103 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 96 m2, javna zgrada, tržnica, površine 2322 m2, gospodarska zgrada tržnica površine 164 m2, sveukupne površine 15542 m2, sve upisano u zemljišne knjige Općinskog suda u Karlovcu, za iznos od 2.684.692, 78 EUR, a podredno za iznos od

19.054.347,45 Kn i da se naloži Općinskom sudu u Karlovcu provedba presude uz naknadu tužitelju parničnog troška. Tužitelj je obavezan naknaditi tuženiku parnični trošak.

Protiv gornje presude, tuženik je 7. travnja 2021. uložio žalbu koja se nalazi na rješavanju pred Visokim trgovačkim sudom Republike Hrvatske u predmetu pod posl.brojem PŽ-2064/2021

2. Posl. broj: P-886/2020 pred Trgovačkim sudom u Zagrebu

Tužitelj: DINOVA-DIONA d.o.o., Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430, koga zastupa punomoćnik Valentina Kučić, odvjetnica iz Odvjetničkog društva BUTERIN&POSAVEC, iz Zagreba, Masarykova ulica 3

Tuženik: I. DIONA d.d. - u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Avenija Marina Držića 4, OIB: 36985141288, koju po zakonu zastupa stečajni upravitelj Davor Petera, OIB: 90695323330, a po punomoći odvjetnik Ivan Tilošanec iz Zagreba, Zelinska 5
II. Bartolić Nikola, Bartolić Tomislav, Bartolić Jura i Bartolić Eliza, odvjetnici iz Zajedničkog odvjetničkog ureda, Zagreb, Palmotićeva 27

VPS: 328.390,78 kuna

Radi: isplate

Tužbom od 2. lipnja 2020. tužitelj zahtijeva od tuženika da tužitelju solidarno isplate iznos od 328.390,78 kn uvećano za pripadajuće zatezne kamate od 9. lipnja 2015., pa do isplate i da mu naknade troškove ovog parničnog postupka. Tuženici se protive tužbi i tužbenom zahtjevu iznoseći prigovor zastare potraživanja. I. tuženik je, osim toga iznio prigovor radi prebijanja.

Tužitelj je u tužbi iznio tvrdnju da je drugotuženicima isplatio iznos od 703.390,78 kuna na ime parničnih troškova u postupku pred Trgovačkim sudom u Zagrebu Posl. br. 5168/2006, ali je u ovom postupku utužio iznos od 328.390,78 kuna zajedno sa zakonskim zateznim kamatama računajući od 9. lipnja 2015. pa do isplate, dakle utužio je manje nego što tvrdi da je isplatio drugotuženicima. Za razliku od 375.000,00 kuna, tužitelj nije izjavio prijeboj pa da bi tražbina prvotuženika s naslova parničnih troškova dosuđenih pravomoćnom presudom Trgovačkog suda u Zagrebu od 22. prosinca 2016., posl. broj: P-1898/2016, prestala nego je, upravo suprotno, izjavio da spori pravo prvotuženika na isplatu navedenog iznosa pa ta činjenica opravdava prvotuženikov prigovor radi prebijanja.

Prethodni postupak je zaključen, a sljedeće ročište će biti zakazano pisanim putem.

3. Posl. broj: P-1519/2019 pred Općinskim građanskim sudom u Zagrebu

Tužitelj: Tomislav Dragun iz Zagreba, Pete Poljanice 7, OIB: 26536015067

Tuženici: I. Darko Štirmer iz Zagreba, Kneza Borne 30, OIB: 82408142093
II. Juraj Jergović iz Zagreba, Bartolići 47, OIB: 56510468840, kojega zastupa odvjetnik Ivan Tilošanec iz Zagreba, Zelinska 5
III. Vjekoslav Zaninović iz Zagreba, Petrinjska 8 (Gundulićeva 21), OIB: 24256633711
IV. DIONA d.d. - u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Avenija Marina Držića 4, OIB: 36985141288, koju zastupa odvjetnik Ivan Tilošanec iz Zagreba, Zelinska 5

Radi: naknade štete slijedom organiziranog lažnog predstavljanja

VPS: 4.979.025,13 kuna

Tužbom od 5. lipnja 2019. tužitelj zahtijeva od tuženika naknadu štete u iznosu od 4.979.025,13 kuna (po ¼ svaki) sa kamatama od 29. listopada 2002. Tuženici se protive tužbi i tužbenom zahtjevu. IV. tuženik je stavio sljedeće prigore: prigovor nerazumljivosti tužbe, nedostatka aktivne legitimacije, promašene pasivne legitimacije i prigovor nepostojanja uzročno-posljedične veze.

Održano je jedno pripremno ročište. Sudu je predloženo da pozove tužitelja da uredi tužbeni zahtjev, a u protivnom slučaju da odbaci tužbu, ili podredno da odbije tužbu i tužbeni zahtjev u cijelosti, a u svakom slučaju da tužitelja obveže da II. tuženiku i IV. tuženiku plati prouzročene sudske troškove.

4. Posl. broj: Z-15541/2020 (oznake Z-13976/2020 i posl. broj: Z-12708/2020) pred Općinskim u Karlovcu

Predlagatelj: DINOVA-DIONA d.o.o., Zagreb (Grad Zagreb), Donje Svetice 127, OIB: 41112127430, koju zastupaju odvjetnici u Odvjetničkom društvu Budimir & Meter iz Zagreba, Trg bana Jelačića 3

Protustranka: DIONA d.d. - u stečaju, Zagreb (Grad Zagreb), Avenija Marina Držića 4, OIB: 36985141288, koju po zakonu zastupa stečajni upravitelj Davor Petera, OIB: 90695323330, a po punomoći odvjetnik Ivan Tilošanec iz Zagreba, Zelinska 5

Radi: zabilježbe osobnih odnosa - ograničenja prava vlasništva

U predmetu pod posl. brojem posl. broj: Z-12708/2020, ovlaštenu referent zemljišnoknjižnog odjela Karlovac (dalje: Z.k. referent) donio je 23. studenoga 2020. Rješenje kojim se na nekretnini protustranke: *DIONA d.d. u stečaju, OIB: 36985141288, Avenija Marina Držića 4, Zagreb i to na - čkbr. 1515/4 Trg hrvatskih branitelja od 15574 m² (tržnica od 559 m², dvorište od 7414 m², zgrada za iznajmljivanje od 24 m², poslovna zgrada, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja kbr. 2 od 7003 m², zgrada za iznajmljivanje od 549 m², zgrada za iznajmljivanje od 25 m²) upis. u z.k. ul. 939 k.o. Karlovac II*, dopušta:

I zabilježba osobnih odnosa - otvaranja stečajnog postupka nad društvom DIONA d.d. u stečaju, OIB: 36985141288, Zagreb, Avenija Marina Držića 4, Zagreb;

II zabilježba osobnih odnosa - ograničenja prava vlasništva u korist predlagatelja DINOVA-DIONA d.o.o. Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430 kao vjerovnika, tj. zabilježba djelomično osporene tražbine vjerovnika s pravom odvojenog namirenja tražbine prodajom predmetne nekretnine u stečajnom postupku ST-17/99 kod Trgovačkog suda u Zagrebu, za iznos tražbine od 13.381.359,45 uvećane za zakonske zatezne kamate od 28. siječnja 2000. do isplate.

Istoga dana 23. studenoga 2020., Z.k. referent je pod drugim posl. brojem: Z-13976/2020 donio Rješenje kojim se **određuje ispravak pogrešnog Rješenja i provedbe Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Karlovcu br. Z-12708/2020 od 23. studenog 2020. na način da pod toč II umjesto: „zabilježba osobnih odnosa - ograničenja prava vlasništva u korist predlagatelja DINOVA-DIONA d.o.o. Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430 kao vjerovnika, tj. zabilježba djelomično osporene tražbine vjerovnika s pravom odvojenog namirenja tražbine prodajom predmetne nekretnine u stečajnom postupku ST-17/99 kod Trgovačkog suda u Zagrebu, za iznos tražbine od 13.381.359,45 uvećane za zakonske zatezne kamate od 28. siječnja 2000. do isplate" treba ispravno stajati:**

„zabilježba osobnih odnosa - ograničenja prava vlasništva u korist predlagatelja DINOVA-DIONA d.o.o. Zagreb, Donje Svetice 127, OIB: 41112127430 kao vjerovnika, tj. zabilježba priznate tražbine vjerovnika s pravom odvojenog namirenja tražbine prodajom predmetne nekretnine u stečajnom

postupku ST-17/99 kod Trgovačkog suda u Zagrebu, za iznos tražbine od 13.381.359,45 KN uvećane za zakonske zatezne kamate od 28. siječnja 2000. do isplate".

Protiv oba Rješenja Z.k. referenta od 23. studenoga 2020. pod posl. broj: Z-13976/2020 i posl. broj: Z-12708/2020, podnesen je istoga dana prigovor u dijelu t. II. izreke rješenja kojom je predlagatelju dopuštena zabilježba osobnih odnosa-ograničenja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini protustranke. U prigovoru se navodi da su rješenja Z.k. referenta, u pobijanom dijelu, proizvoljna, a time nezakonita. Istaknuti su prigovori pogrešno i nepotpuno utvrđenog činjeničnog stanja i pogrešne primjene materijalnog prava.

Stoga je predloženo da se prigovor prihvati i sporna rješenja u pobijanom dijelu preinači na način da naloži uspostavu zemljišnoknjižnog stanja kakvo je bilo prije upisa na temelju Rješenja pod posl. brojem posl. broj: Z-12708/2020 i posl. brojem Z-13976/2020. Gornji prigovor još nije riješen.

5. Broj: Su-Gzp I-53/2021 i Su-Gzp I-54/2021 pred predsjednicom Općinskog suda u Karlovcu

Pred zemljišnoknjižnim odjelom Općinskog suda u Karlovcu (dalje: OSK) nalaze se na rješavanju prigovori DIONA-e d.d. u stečaju od 23. prosinca 2020., u predmetu pod posl. brojem Z-15540/2020 i Z-15541/2020. Prigovori su izjavljeni protiv rješenja OSK-u o upisu zabilježbe od 23. studenoga 2020., posl. broj: Z-12708/2020 te rješenja o ispravku rješenja o upisu zabilježbe od 23. studenoga 2020, posl. broj: Z-13976/2020. Podnositeljica je prigovore izjavila kao vlasnica z.k.č.br. 1515/4 upisane u z.k.ul. br. 939 k.o. Karlovac II, u naravi: *Trg hrvatskih branitelja od 15574 m2 (tržnica od 559 m2, dvorište od 7414 m2, zgrada za iznajmljivanje od 24 m2, poslovna zgrada, Karlovac, Trg hrvatskih branitelja kbr. 2 od 7003 m2, zgrada za iznajmljivanje od 549 m2, zgrada za iznajmljivanje od 25 m2* (dalje: Nekretnina).

Prema pregledu statusa predmeta Z-15540/2020 i Z-15541/2020 iz sustava ZIS proizlazi da je u tijeku zaprimanje dodatnih podataka iz zahtjeva što je očito netočno jer na rješavanju nije nikakav zahtjev za upis, već prigovor DIONE d.d. – u stečaju. Stoga je potpuno neopravdano da se predmet nakon proteka 6 mjeseci i isteka zakonskog roka iz čl. čl. 144. st. 2. Zakona o zemljišnim knjigama nalazi u stadiju zaprimanja dodatnih podataka iz zahtjeva.

Kako je prošao zakonski rok iz čl. 144. st. 2. ZZK-a, zatraženo je od predsjednice OSK-u da temeljem čl. 65. i 66. Zakona o sudovima odredi rok zemljišnoknjižnom sucu u kojem mora riješiti prigovore protiv ovosudskog rješenja o upisu zabilježbe od 23. studenoga 2020., posl. broj: Z-12708/2020 te rješenja o ispravku rješenja od 23. studenoga 2020, posl. broj: Z-13976/2020.

Rješenjem predsjednice OSK-u pod gornjim brojem od 13. prosinca 2021. utvrđeno je da je zahtjev predlagatelja DIONE d.d.-u stečaju za zaštitu prava na suđenje u razumnom roku osnovan. Istim rješenjem je određen rok od jedne godine računajući od dostave rješenja u kojem je sudac zadužen za predmet isti dužan riješiti.

PROMEMORIJA O PRAVNOM STANJU NEKRETNINA U ISTRI

PRAVNI TEMELJ

Prednik DIONE d.d. – u stečaju (dalje: DIONA), DIONA d.d., Zagreb, Donje Svetice 127 i i ISTARSKA BANKA d.d., Pula, Dalmatinova 4, čiji pravni sljednik je OTP banka d.d., Split (Grad Split), Domovinskog rata 61, OIB: 52508873833, sklopili su 14. kolovoza 1998. **Ugovor o prodaji nekretnina, dionica i prijenosu potraživanja**, koji Ugovor je ovjeren kod javnog bilježnika Denisa Krajcara iz Pule, Flanatička 10, pod posl. brojem: OV-3945/2000.

(dalje: Ugovor). Navedenim Ugovorom, ISTARSKA BANKA d.d. je DIONI d.d. prenijela **sva sporedna prava, uključujući hipoteke i fiducijarno vlasništvo** koje je, radi osiguranja novčanih tražbina prema MERKANT-u d.d., Pula, Labinska 5 (dalje: MERKANT), ISTARSKA BANKA d.d. stekla na nekretninama upisanim u zemljišnim knjigama Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Puli i to:

- z.k.ul.br. 4177, k.o. PULA z.k.č.br. 3877/2 rezervoar, u naravi market na Vidikovcu
- z.k.ul.br. 4177, k.o. PULA, z.k.č.br. 1709/1, 1709/2 1709/4, 1709/5, 1845/6 i 1845/13
- z.k.ul.br. 2021, k.o. MEDULIN, z.k.č.br. 25/5 kuća i dvorište – naravi mesnica u Medulinu
- z.k.ul.br. 2639 k.o. GALIŽANA, z.k.č.br. 337 (kuća i dvorište), 1302 (pašnjak) i 1302/2 (voćnjak), u naravi prostor pršutarne u Galižani

Na temelju gore navedenog Ugovora, DIONA je stekla na gore navedenim nekretninama založno pravo i fiducijarno vlasništvo i to radi osiguranja novčane tražbine od 186.563.270,00 IRL (**688.396,53 kune**) zajedno s kamatama, naknadama, svim troškovima i porezom na promet te novčane tražbine od **5.814.622,89** kuna zajedno s redovnim kamatama, kamatama po dospelju, svim troškovima i prezmom na promet. Ukupan iznos novčanih tražbina koje DIONA stekla prema MERKANT-u d.d. je **6.503.019,42 kune**. MERKANT je završio u stečaju (St-12/98-27 od 28. studenog 2000.) i po zvršetku tog postupka je 28. lipnja 2016. brisan iz sudskog registra.

Z.k.č.br. 1709/1 upisana u z.k.ul.br. 4177 k.o. Pula

U naravi se radi o dijelu dvorišta površine 66 m².

Vlasnik je Republika Hrvatska, a u teretovnici na listu C je upisano (I) pravo zaloga u iznosu od 2.000.000,00 kn uz kamatu od 4% mjesečno od prvog dana terećenja do dana izmirenja obveze, te naknadu od 1,5% tromjesečno, porez na naknadu i zateznu kamatu- kamatu po dospelju te (II) pravo zaloga u iznosu od 3.000.000,00 kn s tim da se na dan korištenja kredita iznos kredita u kunama preračunava u DEM po srednjem tečaju Banke, te se nadalje kredit vodi u kunama uz deviznu klauzulu, a revalorizacija glavnice vrši se svakog posljednjeg dana u mjesecu, s rokom dospelja kredita: 90 dana od korištenja, uz kamatu od 22% godišnje, koliko iznosi u trenutku zaključenja Ugovora, a kamatna stopa je primjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama (kamata se obračunava posljednjeg dana u mjesecu na revaloriziranu glavicu, s rokom plaćanja kamate 8 dana od isteka mjeseca) uz troškove servisiranja kredita od 1% mjesečno i kamatu po dospelju sukladno odluci o kamatnim stopama. Obje hipoteke glase na ime DIONE.

PULA

Z.k.č.br. 1709/2 upisana u z.k.ul.br. 10335

U naravi se radi o servisnoj radioni, tri skladišta, dva energetska postrojenja, klaonice, porte, diskonta, parkirališta, privrednog dvorišta, upravne zgrade javnog poduzeća i redukcijske stanice, ukupne površine 14345 m².

Nekretnina je podijeljena u tri suvlasnička dijela: (I) suvlasnički dio 8524/14345, (II) suvlasnički dio (II) 3821/14345 te (III) suvlasnički dio 2000/14345. Na suvlasničkim dijelovima (I) i (III) je kao suvlasnik upisana Republika Hrvatska, dok je na suvlasničkom dijelu (II) upisan ORBIS d.o.o., Medulin, Fucane 46, OIB: 76397630809.

U teretovnici pod listom C na teret suvlasničkog dijela (I) i (III) je upisano pravo zaloga u iznosu od 2.000.000,00 kn uz kamatu od 4% mjesečno od prvog dana terećenja do dana izmirenja obveze, te naknadu od 1.5 % tromjesečno, porez na naknadu i zateznu kamatu -

kamatu po dospijeću na teret 10524/14345 dijela nekretnine te pravo zalogu u iznosu od 3.000.000,00 kn , s tim da se na dan korištenja kredita u kunama preračunava u DEM po srednjem tečaju Banke , te se nadalje kredit vodi u kunama uz deviznu klauzulu , a revalorizacija glavnice vrši se svakog posljednjeg dana u mjesecu , s rokom dospijeća kredita 90 dana od korištenja , uz kamatu od 22% godišnje , koliko iznosi u trenutku zaključenja Ugovora , a kamatna stopa je promjenjiva sukladno Odluci o kamatnim stopama (kamata se obračunava posljednjeg dana u mjesecu na revaloriziranu glavnici , s rokom plaćanja kamate 8 dana od isteka mjeseca) , uz troškove servisiranja kredita od 1% mjesečno i kamatu po dospijeću sukladno Odluci o kamatnim stopama , na teret 10524/14345 dijela nekretnine, u korist DIONE.

Suvlasnički dio (II) je slobodan od svih tereta.

MEDULIN

Z.k.č.br. 25/5 ZGR., upisana u z.k.ul.br. 2021 k.o. MEDULIN

Nekretnina u naravi predstavlja kuću i dvorište površine 182 m² i nalazi se u samom centru Medulina.

Vlasnik nekretnine je DIONA i to kao fiducijarni vlasnik radi osiguranja tražbina iz Sporazuma o osiguranja tražbine prijenosom vlasništva na nekretninama i dionicama između MERKANTA i ISTARSKE BANKE d.d. (danas OTP banka d.d.), a iz kojeg Sporazuma je ISTARSKA BANKA d.d. ustupila svoja potraživanja DIONI temeljem Ugovora.

U listu C teretovnice upisano je založno pravo DIONE za tražbine u iznosu od 2.000.000,00 kuna i 3.000.000,00 kuna.

GALIŽANA

Z.k.č.br. 1302/2 upisana u z.k.ul.br. 2639 k.o. GALIŽANA

U naravi se radi o voćnjaku ukupne površine 1745 m².

Jedini vlasnik je Republika Hrvatska, a na listu C teretovnice nisu upisana nikakva založna prava. DIONINA založna prava su brisana još dok je vlasnik nekretnine bio MERKANT i to rješenjem Općinskog suda u Puli od 8. studenog 2007., posl. broj: Ovr-532/96 u ovršnom postupku radi naplate novčane tražbine između DIONE d.d. u stečaju i MERKANTA d.d. u stečaju. Tadašnji stečajni upravitelj DIONE, Ivica Magdić, je predložio Općinskom sudu u Puli da obustavi predmetni ovršni postupak te je predložio da brišu založna prava na toj nekretnini što je sud i učinio. Međutim na ovoj nekretnini je došlo do greške od strane suda. Naime, uvidom u zbirku isprava posl. broj: Z-20543/2007 proizlazi da rješenjem Općinskog suda u Puli nije obuhvaćena ova nekretnina.

Z.k.č.br. 337/ZGR. upisana u z.k.ul.br. 2944 k.o. GALIŽANA

U naravi se radi o zgradi i dvorištu ukupne površine 890 m².

Fiducijarni vlasnik nekretnine je DIONA što ju legitimira da samostalno proda nekretninu.

Na listu C teretovnice upisana je ISTARSKA BANKA d.d. kao hipotekarni vjerovnik novčane tražbine u iznosu od 186.563.270,00 ITL (721.022,12 kune) te novčane tražbine u iznosu od 5.814.622,89 kuna. Radi se o omašci Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Puli koji je propustio u potpunosti provesti svoje rješenje od 26. veljače 2002., posl. broj: Ovr-532/96-10.

Na predmetnim nekretninama DIONA ima dvije vrste stvarnih prava – fiducijarno vlasništvo i založno pravo (hipoteku). U uvodu ove promemorije je navedena pravna osnova stjecanja navedenih stvarnih prava. Ovdje treba ukazati na odredbu čl. 56. Zakona o upravljanju državnom imovinom koja propisuje da neprocijenjena imovina, odnosno ona imovina koja nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi ili na temelju Zakona o poduzećima, je imovina Republike Hrvatske.

Međutim odredba čl. 56. st. 7., u vezi čl. 122. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZVDSP-a) štiti prava trećih koji su stekli stvarna prava na takvim nekretninama pod uvjetom da su postupali u dobroj vjeri. Kod toga smatramo da su DIONA i njen prednik ISTARSKA BANKA d.d. postupali u dobroj vjeri. Stoga je pravni temelj DIONA-inih stvarnih prava valjan i zakonit, a suprotnu tvrdnju bi morala dokazati osoba koja bi to eventualno osporovala.

Nadalje, potrebno je razlikovati pravne mogućnosti naplate osiguranih tražbina u slučaju fiducijarnog vlasništva od slučaja hipoteke.

FIDUCIJA

Na z.k.č.br. 25/5 ZGR., upisanoj u z.k.ul.br. 2021 k.o. MEDULIN i z.k.č.br. 337/ZGR. upisanoj u z.k.ul.br. 2944 k.o. GALIŽANA uknjiženo je **fiducijarno pravo vlasništva** u korist DIONA-e pa je to ovlašćuje, sukladno čl. 337. ZVDSP-a, u vezi čl. 316.-317. Ovršnog zakona da pokrene postupak namirenja novčane tražbine prodajom nekretnine putem javnog bilježnika. Konkretno se namirenje sastoji u tome da se nekretnina prodaje preko javnog bilježnika na način da javni bilježnik utvrdi procijenjenu vrijednost nekretnine putem vještaka za procjenu nekretnine. Nakon toga donosi se zaključak o prodaji u kojem se utvrđuje vrijednost nekretnine, način i uvjeti prodaje. Samu prodaju obavlja, u pravilu Financijska agencija (dalje: FINA) putem elektroničke javne dražbe. FINA može zatražiti od DIONA-e uplatu predujma troškova provedbe prodaje nekretnine. Bitne su odredbe čl. 102., u vezi čl. 317. st. 1. OZ-a o prodajnoj cijeni nekretnine koje određuju da se prilikom prve prodaje nekretnina ne može prodati ispod 4/5 utvrđene vrijednosti, prilikom druge prodaje ispod 3/5 utvrđene vrijednosti nekretnine.

Dodatna pravna mogućnost se nalazi u odredbama Sporazuma I i Sporazuma II. Odredbom čl. 4. Sporazuma I, odnosno čl. 5. Sporazuma II, određeno je da ako MERKANT ne izvrši bilo koju od novčanu obvezu iz predmetnih sporazuma da ISTARSKA BANKA (odnosno DIONA kao njen pravni sljednik) može odlučiti hoće li zadržati vlasništvo na nekretnini ili će je izložiti prisilnoj prodaji.

HIPOTEKA

Drukčije je uređeno unovčenje predmeta hipoteke.

DIONA je hipotekarni vjerovnik, no nema ovršnu ispravu kojom može pokrenuti ovršni postupak radi namirenja novčane tražbine prodajom nekretnine. Međutim DIONA je ovlaštena, temeljem odredbe čl. 336. st. 1. i 2. ZVDSP-a, podignuti protiv vlasnika nekretnine hipotekarnu tužbu i zahtijevati od hipotekarnog dužnika da je dužan trpiti prodaju nekretnine radi namirenja novčane tražbine.

Budući da bi tuženik u toj parnici bila Republika Hrvatska, DIONA bi se prethodno, sukladno odredbi čl. 186.a ZPP-a, trebala se obratiti Županijskom državnom odvjetništvu u Puli, kao stvarno i mjesno nadležnom državnom odvjetništvu, sukladno odredbama čl. 29. i 32. Zakona o državnom odvjetništvu, sa zahtjevom za mirno rješenje spora koji mora sadržavati sve što sadrži i tužba.

Ukoliko bi nadležno državno odvjetništvo prihvatilo zahtjev, sklopila bi se nagodba koja bi imala svojstvo ovršne isprave i pristupilo bi se ovrsi na nekretnini na način da bi se

Općinskom sudu u Puli kao stvarno i mjesno nadležnom sudu, prema odredbi čl. 79. OZ-a, podnio prijedlog za provedbu ovrhe.

Ukoliko državno odvjetništvo odbije zahtjev, DIONA je ovlaštena, temeljem odredbe čl. 336. st. 1. i 2. ZVDSP-a, podignuti protiv Republike Hrvatske tužbu i zahtijevati da je dužna trpiti prodaju nekretnine radi namirenja novčane tražbine. Po pravomoćnosti presude u toj parnici, DIONA bi mogla pristupiti ovrši na nekretnini.

PRETPOSTAVKE ZA USPJEH U PARNICI

Prije podizanja hipotekarne tužbe, DIONA bi trebala pristupiti financijskom vještačenju radi utvrđenja ukupnosti novčane tražbine radi koje su ugovorene hipoteke ili fiducijarni prijenos vlasništva na nekretninama u Istri, tako da će biti točno poznata glavnica i sve kamate koje su tekle na tu tražbinu od njenog nastanka, a naročito od njenog dospjeća do danas.

Tu je bitno za ukazati na odredbe čl. 3. st. 1. i čl. 5. st. 1. Ugovora koje navode da su u trenutku sklapanja Ugovora (14. kolovoza 1997.) sve tražbine već bile dospjele, međutim točan trenutak dospelosti nije naveden.

Stoga u nedostatku preostalih podataka, opreza radi, treba se osloniti na odredbu čl. 73. Stečajnog zakona (SZ-96) koja odgovara sadašnjem čl. 140. SZ-15 koja propisuje da nedospjele tražbine dospijevaju otvaranjem stečajnog postupka. U konkretnom slučaju to znači da su sve novčane tražbine prema MERKANT-u dospjele najkasnije 28. studenoga 2000. otvaranjem stečajnog postupka nad MERKANT-om.

DIONA bi trebala angažirati stručnjake za procjenu vrijednosti nekretnina kako bi se utvrdilo faktično stanje nekretnina, a o tome ovisi i svrsishodnost predloženih pravnih koraka usmjerenih ka unovčenju nekretnina u korist stečajne mase DIONA-e.

Konačno trebalo bi obaviti i određene pravne radnje u pogledu ažuriranja podataka u zemljišnim knjigamaa glede pojedinih nekretnina. Konkretno, na onim nekretninama na kojima je upisana zabilježba postojanje spora između MERKANT-a i MIRNA-e d.d., Rovinj, G. Paliaga 8, OIB: 15761637292, koji se vodio pred Trgovačkim sudom u Rijeci pod posl. brojem: P-898/2002 treba podnijeti, temeljem čl. 88. ZZK-a, zahtjev u ime DIONA-e za brisanjem zabilježbe spora, budući da je spor okončan presudom Trgovačkog suda u Pazinu od 19. veljače 2013., posl. broj: P-1585/2012-24, na način da je u pogledu predmetne nekretnine utvrđeno da je ugovor valjan.

Zagreb, 18. veljače 2022.

Stečajni upravitelj
Davor Petera dipl.iur.