

RAMGRAD d.o.o. u stečaju

ZAGREB, Vranovina 30

OIB: 39725255356

Stečajni upravitelj:

Nebojša Antolić, odvjetnik, Zagreb, P.Hatza 3

(St-169/2014 Trgovačkog suda u Zagrebu)

U Zagrebu, 22. veljače 2021.g.

PREDMET: Pregled i analiza parničnih postupaka koje su kupci nekretnina stečajnog dužnika prije pokretanja stečajnog postupka, a nisu ishodili upis svojeg prava vlasništva u zemljišnim knjigama, kao treće osobe pokrenuli protiv RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb, nakon otvaranja stečajnog postupka

1. P-961/2018 Općinskog suda u Novom Zagrebu

Tužiteljica: Adriana Merlić

Tuženi: 4 ovrhovoditelja sa zabilježenim ovrhama na nekretnini i 5. tuženi RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb kao ovršenik

Radi: proglašenja da su ovrhe na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 4065 k.o. Strmec Samoborski (Zdenčice 4) kao E-7 dvosobni stan C-1-102 na katu površine 43,80 čm + PM20 površine 11,50 m2 nedopuštene

Napomena: ovršni sud je rješenjem Ovr-887/17 od 16.07.2019.g. odgodio ovrhe do pravomoćnog okončanja predmetne parnice P-961/2018

Presudom P-961/2018 sud prvog stupnja usvojio je tužbeni zahtjev tužiteljice i sve ovrhe proglasio nedopuštenim. Žalbeni postupak po izjavljenim žalbama tuženika u tijeku.

2. P-285/2020 Općinskog suda u Novom Zagrebu (rješenjem od 07.09.2020.g. sud se oglasio stvarno nenadležnim i spis ustupio Trgovačkom sudu u Zagrebu)

Tužiteljica: Jasna Dimić

Tuženi: 4 ovrhovoditelja sa zabilježenim ovrhama na nekretnini i 5. tuženi RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb kao ovršenik

Radi: proglašenja da su ovrhe na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 4065 k.o. Strmec Samoborski (Zdenčice 4) kao E-1 jednoiposobni stan C1-001 u prizemlju površine 34,65 m2 + PM 23 površine 11,50 m2 nedopuštene.

Napomene: ovršni sud je rješenjem Ovr-887/2017 od 03.09.2020.g. odbio prijedlog tužiteljice za odgodu ovrhe. Predmetni stan prodan je u ovršnom postupku i pravomoćnim rješenjem o dosudi od 02.01.2020.g. dosuđen u vlasništvo kupcu SANDI FATIĆ.

Očekuje se nastavno postupanje Trgovačkog suda u Zagrebu.

3. P-1802/2020 Trgovačkog suda u Zagrebu (izvorno P-428/2020 Općinskog suda u Novom Zagrebu)

Tužitelj: Bruno Bonači

Tuženici: 4 ovrhovoditelja sa zabilježenim ovrhama na nekretnini i 5. tuženi RAMGRAD d.o.o. u stečaju Zagreb kao ovršenik

Radi: proglašenja da su ovrhe na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 4064 k.o. Strmec Samoborski (Zdenčice 6) kao E-8 stan B1-103 površine 41,10 m2 + GPM9 površine 13,00 m2 nedopuštene

Napomena: ovršni sud je rješenjem Ovr-887/2017 od 15.07.2020.g. odgodio ovrhe do pravomoćnog okončanja parnice (izvorno) P-428/2020

Napomena: 1. tuženik IKS FENSTER d.o.o. i 3. tuženi BETON LUČKO d.o.o. i 4. tuženik ALU PRODUCT d.o.o. podnscima su priznali tužbeni zahtjev. Presudom od 15.02.2021.g. Trgovačkoj sud u Zagrebu usvojio tužbeni zahtjev, izjavljena žalba.

-Činjenično stranje:

- tužitelji raspolažu sa ovjerenim kupoprodajnim ugovorima iz razdoblja koje prethodi otvaranju stečajnog postupka, ali ne i potvrdama da su u cijelosti isplatili ugovorene kupoprodajne cijene, niti im je prodavatelj dozvolio uknjižbu prava vlasništva (clausula intabulandi, valjane tabularne isprave)

- niti jedan od tužitelja nije po otvaranju stečajnog postupka stečajnom upravitelju dostavio Stečajnim zakonom propisanu obavijest o postojanju izlučnog prava, a niti se postojanje toga prava moglo utvrditi temeljem stanja i upisa u zemljišnoj knjizi (npr. predbilježba prava vlasništva, ili makar odbijeni prijedlog za uknjižbu prava vlasništva)

- na svim nekretninama upisano je založno pravo izvorno razlučnog vjervnika VENETO BANKA d.d. Zagreb u iznosu od 1.100.000 EUR

-Pravna situacija:

- iako su podnijete tužbe radi proglašenja da ovrhe na nekretninama nisu dopuštene, u suštini radi se o vlasničkopravnim zahtjevima tužitelja, izlučnim zahtjevima u smislu SZ

- iz sadržaja i obrazloženja nepravomoćnih presude P-961/2018 Općinskog suda u Novom Zagrebu (tužiteljica Adriana Merlić) i P-1802/20 Trgovačkog suda u Zagrebu (tužitelj Bruno Bonači) razvidno je da parnični sudovi unatoč svim prigovorima tuženika ovrhe proglašavaju nedopuštenima, a stečajnog dužnika kao jednog od tuženika dodatno opterećuju obvezom naknade parničnih troškova tužitelju (solidarno sa ostalim tuženicima) iako nije dao nikakvog povoda tužbi

- s druge strane, a s obzirom na činjenicu da su sve nekretnine opterećene razlučnim pravom u visini od 1.100.000 EUR, ovršnom prodajom istih prioritetno se namiruje osigurana tražbina razlučnog vjerovnika, pa bi čak i u slučaju uspjeha u sporovima za stečajnog dužnika nastala (u odnosu na unovčenu vrijednost ostale stečajne mase) tek neznatna korist, dok se nastavljanjem parnica stečajni dužnik izlaže nastanku obveze naknade parničnih troškova tužiteljima.

Stečajni upravitelj:
Nebojša Antolić, odvjetnik