

odvjetnik - avvocato
DRAŽAN GUNJAČA

Pula, Kandlerova 3/I

Tlf. 052/217-840

GSM 098/413-207

Email: drazan.gunjaca@inet.hr

P.n.
OPĆINSKI SUD U PAZINU
N/r Predsjedniku suda mr.sc. Emanuelu Radoloviću

PREDMET: LOTUS STELLA d.o.o, Pula, Giardini 12, OIB: 58549233007
zast. po pun. Dražanu Gunjači, odv. iz Pule.

Zamolba za omogućavanja održavanja usmene javne dražbe pri
Općinskom sudu u Pazinu, Stalnoj službi u Poreču, u ovrsi
posl.br. Ovr-579/2019 – **ponovljeno**

Poštovani gospodine Predsjedniče,

Ponovno Vas zamoljavamo da u okviru svojih nadležnosti omogućite održavanje usmene javne dražbe u ovršnom postupku koji se vodi pri Općinskom sudu u Pazinu, Stalnoj službi u Poreču, pod posl.br. Ovr-579/2019 (ranije Ovr-3384/2017) odnosno, ako to nije moguće, da se omogući pojedinačna prodaja nekretnine upisane u z.k. ul. 4432, katastarska općina: 323748, Poreč, k.č. br. 2059/1, oranica, površine 6208 m², sve to iz razloga koje smo već naveli u prvotno podnijetoj zamolbi od 1. veljače 2021. godine.

O b r a z l o ž e n j e:

U predmetnoj ovrsi koja se vodi pri Općinskom sudu u Pazinu, Stalnoj službi u Poreču, pod posl.br. Ovr-579/2019 (ranije Ovr-3384/2017), ovrhovoditelja ADDIKO BANK d.d. iz Zagreba i drugih protiv ovršenika TIM 90 d.d. u stečaju sa sjedištem u Poreču, Vukovarska 19, OIB 63062784520, prodaje se čak 93 nekretnine, a kako to proizlazi iz Zaključka o prodaji iz tog ovršnog predmeta, od 18.03.2019. godine. Označeni Zaključak smo Vam već dostavili s prethodnom zamolbom.

U ovoj ovrsi je održana prva javna dražba dana 30. i 31.05.2019. godine, dakle, **prije dvije godine**.

Jedna od nekretnina koje se prodaju u označenoj ovrsi je i nekretnina upisana u z.k. ul. 4432, katastarska općina: 323748, Poreč, **k.č. br. 2059/1**, oranica, površine 6208 m². Ta nekretnina u naravi predstavlja gradilište, točnije, radi se o stambeno-poslovnoj zgradi u izgradnji, a koja gradnja je godinama u prekidu, što za posljedicu ima daljnje sustavno propadanje uslijed atmosferskih utjecaja... I tako se svakim novim danom dodatno povećeva šteta za sve zainteresiorane. Na toj nekretnini trgovačko društvo LOTUS STELLA d.o.o. ima u svoju korist upisano založno pravo – hipoteku, prvu u prednosnom redu, u iznosu od 7.000.000,00 EUR (sedammilijuna eura).

Kako smo već istakli u prvotnoj zamolbi, trgovačkom društvu LOTUS STELLA d.o.o. je od **egzistencijalnog interesa da se čim je moguće prije održi javna dražba** radi prodaje te nekretnine kako bi kroz tu javnu dražbu ili stekao pravo vlasništva na istoj ili pak naplatio svoju tražbinu priznatu u stečajnom postupku koji se vodi nad ovršenikom (u slučaju da tu nekretnini kupi netko treći). Trgovačko društvo LOTUS STELLA d.o.o. bavi se građevinarstvom i gradnjom nekretnina za prodaju na tržištu, pa je **upravo stoga krajem 2019. godine i otkupilo tražbinu** koja mu je osigurana označenom hipotekom. Nažalost, od tada do danas javna dražba nije se održala.

Sukladno čl.13. Ovršnog zakona sud je u ovršnom postupku dužan postupati **hitno**. Društvo LOTUS STELLA d.o.o. je i otkupilo označenu tražbinu očekujući postupanje suda u smislu čl.13. OZ-a. Umjesto toga **već pune dvije godine** se ne dešava ništa...

Doduše, tijekom 2020. godine došlo je do zastoja s provođenjem ovrha na novčanim tražbinama zbog pandemije korona virusa COVID-19, koji zastoj je trajao **do 18.10.2020. godine**, nakon čega su se ovrhe nastavile provoditi. Od tada do danas je prošlo **više od 7 (sedam) mjeseci** a da se javna dražba još uvijek nije zakazala.

Koliko je nama poznato, javna dražba nije do sada održana jer je bilo teško organizirati istu a da se pri tome ispoštuju u potpunosti sve epidemiološke mjere vezane za aktualnu pandemiju virusa COVID-19, točnije, teško je bilo pronaći odgovarajući prostor u kojem bi se dražba održala s obzirom na veliki broj sudionika iste.

Stoga smo najprije predložili sudu da se **prodaja k.č. br. 2059/1, k.o. Poreč, obavi pojedinačno**, bez drugih nekretnina, na što se sud ogлуšio, a što znači da će očito pristupiti prodaji svih nekretnina zajedno.

Nakon toga smo obavijestili sud (putem stečajne upraviteljice ovršenika) da je društvo LOTUS STELLA d.o.o. voljna u slučaju prodaje svih nekretnina zajedno snositi dio troškova održavanja druge javne dražbe na način da **podmiri troškove koji se odnosi na izdavanje prostora u kojem će se dražba održati, ako je to sudu prihvatljivo.** Sve to samo stoga da se ta dražba konačno održi...

Međutim ni nakon toga nije bilo nikakvih pomaka odnosno nije došlo do zakazivanja javne rasprave.

Kako smo već isticali, svakim novim danom predmetna nekretnina (zgrada u gradnji) propada, pa je više nego očito da je jedino rješenje žurna prodaja iste....

Napokon, sada smo **u fazi popuštanja mjera** vezanih uz korona krizu... Ako je sada moguće organizirati svadbe nema razloga da se ne organiziraju i javne dražbe, a sve prema važećim epidemiološkim mjerama. Naime, realno gledajući, ipak je lakše poštovati te mjere na javnoj dražbi nego na svadbama...

Shodno uvodno iznijetim okolnostima, kao i okolnostima iznijetim u prvotnoj zamolbi, a sukladno čl.30. st.1. Zakona o sudovima, **ponovno Vas zamoljavamo** da osigurate uvjete za održavanje javne dražbe u ovršnom postupku koji se vodi pri Općinskom sudu u Pazinu, Stalnoj službi u Poreču, pod posl.br. Ovr-579/2019, s **napomenom da smo voljni sudjelovati u snošenju prije opisanih troškova**, odnosno, ako to iz bilo kojeg razloga nije **žurno** moguće, onda da se **omogućiti pojedinačna prodaja nekretnine** upisane u z.k. ul. 4432, katastarska općina: 323748, Poreč, k.č. br. 2059/1, oranica, površine 6208 m².

Naime, ako se realno sagledaju sve okolnosti, najrazložnije rješenje jeste **pojedinačna prodaja nekretnine k.č. br. 2059/1, k.o. Poreč**, jer je to svim zainteresiranim u interesu (a što su više ovrhovoditelja i ovršenik također predlagali), a time se nikome ne nanosi nikakva šteta. Dapače! No, ako to iz nekog razloga sudu ipak nije prihvatljivo, ponovno zamoljavamo da se konačno zakaže ta dražba ma kako se ona organizirala...

Zaključno, **uz sve uvažavanje objektivnih otegotnih okolnosti** u kojima sud radi (uključujući i aktualnu krizu izazvanu pandemijom korona virusa COVID-19), smatramo kako je ipak krajnje vrijeme da se predmetna javna dražba konačno zakaže i održi. Koliko god mi željeli razumjeti okolnosti u kojima sud radi, toliko molimo da se pokušaju razumjeti razlozi ovog požurivanja koji bi, daljnjih eventualnim ignoriranjem, **doista mogli ozbiljno egzistencijalno ugroziti ovo društvo**. Naime, s jedne strane uložena su velika novčana sredstva u otkup uvodno opisane tražbine očekujući brzo postupanje suda u ovrsi (tako da su ta sredstva sada doslovno „zarobljena“, a što predstavlja veliki

financijski problem za tvrtku), a s druge strane, gradilište iz dana u dan propada uslijed atmosferskih utjecaja...

U nadi brzog poduzimanja odgovarajućih mjera, uaprijed zahvaljujemo na razumijevanju.

S poštovanjem,
Pula, 31. svibnja 2021.

LOTUS STELLA d.o.o., po pun.

Dražan
Gunjača

Digitalno
potpisao: Dražan
Gunjača
Datum: 2021.05.31
09:07:55 +02'00'

DOSTAVLJENO:

- Naslovu
- Vlasti Majstorović, stečajnoj upraviteljici društva
TIM 90 d.d. u stečaju