



REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U PAZINU
52000 Pazin, Dršćevka 1

1 St-392/2016-289

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Pazinu, po sucu Damiru Rabaru, u stečajnom postupku nad dužnikom ADRIATICA DEVELOPMENTS d.o.o. u stečaju, OIB 44682397796, Stella Maris 18, Umag, 8. listopada 2021.,

r i j e š i o j e

I. Utvrđuje se da je udovoljeno uvjetima za pravovaljanost prodaje te se kupcu ALEKSANDRU BELOUSOVU, OIB 13787669994 iz Ruske Federacije, 198135 St. Peterburg, Ulica Marata 10 - stan 35, dosudi nekretnina stečajnog dužnika ADRIATICA DEVELOPMENTS d.o.o. u stečaju, OIB 44682397796, Stella Maris 18, Umag i to nekretnina upisana u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Pazinu, Stalna služba u Bujama – Buie u zk.ul.br. 5205, k.č.br. 1252/1, k.o. Umag i označena kao: 114. Suvlasnički dio: 144/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-114) s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: APP. B12 - villa B, 1. dnevni boravak sa kuhinjom i blagovaonicom 27,14m², 2. kupaonica 5,00m², 3. spavaća soba 12,52m², 4. spavaća soba 7,93m², 5. loggia 9,29m², Ukupno: 61,88m², Ukupno korisno: 59,56m².

II. Kupac nekretnine ALEKSANDR BELOUSOV, OIB 13787669994 iz Ruske Federacije, 198135 St. Peterburg, Ulica Marata 10 - stan 35, oslobađa se od polaganja kupovnine s obzirom da je kupac prvi razlučni vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, a koja je manja od njegove ovršne tražbine.

III. Kupac nekretnine ALEKSANDR BELOUSOV, OIB 13787669994 iz Ruske Federacije, 198135 St. Peterburg, Ulica Marata 10 - stan 35, kao razlučni vjerovnik dužan je uplatiti iznos troškova iz članka 254. st. 3. Stečajnog zakona, koji će biti određen posebnim rješenjem.

IV. Kupac ALEKSANDR BELOUSOV, OIB 13787669994 iz Ruske Federacije, 198135 St. Peterburg, Ulica Marata 10 - stan 35, dužan je u roku 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja dostaviti sudu suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine.

Ako kupac u određenom mu roku ne položi razliku kupovnine i ne dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine, sud će oglasiti nevažećom dosudu kupcu i odrediti novu prodaju.

V. Određuje se upis prava vlasništva u korist kupca na dosuđenoj nekretnini, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i nakon što kupac uplati iznos troškova sukladno članku 254. st. 3. Stečajnog zakona, te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine.

VI. Određuje se, nakon pravomoćnosti ovog rješenja, nakon što kupac plati troškove sukladno čl. 254. st. 3. SZ-a, te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine, brisanje prava i tereta koji prestaju prodajom na nekretnini označenoj u točki I. izreke i to:

- ZABILJEŽBA, OTVARANJE STEČAJNOG POSTUPKA, RJEŠENJE, TRGOVAČKI SUD U PAZINU, POSL.BR. 1 ST-392/16-17 28.09.2016,

- ZABILJEŽBA, ODBIJENI PRIJEDLOG,

- ZABILJEŽBA, RJEŠENJE, TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1 ST-392/2016-59 02.07.2018, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika,

- ZABILJEŽBA, RJEŠENJE TRGOVAČKOG SUDA U PAZINU, POSL.BR. 1 ST-392/2016-233 08.02.2021, zabilježuje se rješenje o prodaji nekretnina stečajnog dužnika,

- Temeljem Ugovora o osnivanju prava plodouživanja i prava zaloge od 21.kolovoza 2009.g. uknjižuje se založno pravo radi osiguranja iznosa od dvjesto pet tisuća eura u kunsjoj protuvrijednosti, za korist i na ime: BELOUSOV ALEXANDER, OIB: 13787669994, RUSKA FEDERACIJA, 198135 ST. PETERBURG, ULICA MARATA 10 - STAN 35,

- Temeljem Ugovora o osnivanju prava plodouživanja i prava zaloge od 21. kolovoza 2009.g. uknjižuje se pravo doživotnog plodouživanja, za korist i na ime: BELOUSOV ALEXANDER, OIB: 13787669994, RUSKA FEDERACIJA, 198135 ST. PETERBURG, ULICA MARATA 10 - STAN 35,

- Temeljem ovosudnog Rješenja o ovrsi od 27. rujna 2012.g., posl.br. Ovr-740/12, zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI,

- Na temelju ovosudnog Rješenja o osiguranju od 03. lipnja 2013. godine, posl. br. Ovr-418/13-2, ovršno se uknjižuje založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od šestodvadesetosamtisućakunasedamstoosamdeset trikuneosamdesetsedamlipa, zajedno sa zakonskom kamatom, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 6.300,00 kuna, na ime: REPUBLIKA HRVATSKA-MINISTARSTVO FINACIJA, PODRUČNI URED PAZIN,

- zabilježuje se ovršivost gornje tražbine,

- Temeljem Rješenja ovoga suda od 05. prosinca 2013.g. posl. br. Ovr-840/13-2 zabilježuje se ovrha na nekretninama u AI,

- Temeljem Rješenja o osiguranju ovoga suda posl.br. Ovr-283/14-2 od 16. travnja 2014.g., ovršno se uknjižuje pravo zalogu radi osiguranja novčane tražbine u iznosu od sedamnaest tisuća dvjesto šesnaest kuna i šezdeset četiri lipe zajedno sa zakonskim zateznim kamatama, te za troškova postupka osiguranja u iznosu od 2.869,50 kn, na teret nekretnine u AI, za korist i na ime: SUVLASNICI STAMBENE ZGRADE U UMAGU, STELLA MARIS 19, UMAG, STELLA MARIS 19,

- zabilježuje se ovršivost gornje tražbine,

- UKNJIŽBA, ZALOŽNO PRAVO, RJEŠENJE O OSIGURANJU OVOGA SUDA, STALNE SLUŽBE U BUJAMA-BUIE, POSL. BR. OVR-7209/2016-2 04.10.2016, uknjižuje se založno pravo radi osiguranja novčane tražbine predlagatelja osiguranja u iznosu od 6.290,00 kuna (šest tisućadvijestodevedeset kuna) zajedno sa pripadajućim zakonskim zateznim kamatama, te troškova ovog postupka osiguranja u iznosu od 750,00 kuna, sukladno uvjetima prema Rješenju, na ime: REPUBLIKA HRVATSKA, OIB: 52634238587,

- zabilježuje se ovršivost gornje tražbine,

VII. Nalaže se Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie, nakon pravomoćnosti ovog rješenja i potvrde ovog suda da je kupac platio troškove iz čl. 254. st. 3. SZ-a, upisati pravo vlasništva za korist kupaca iz stavka I. ovog rješenja te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju prodajom.

VIII. Nekretnina opisana u stavku I izreke predat će se kupcu, zaključkom o predaji, nakon što ovo rješenje postane pravomoćno te kupac plati troškove iz čl. 254. st. 3. SZ-a, te nakon što dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine.

IX. Ovo će se rješenje objaviti na e-oglasnoj ploči Trgovačkog suda u Pazinu te se smatra da je isto dostavljeno svim osobama kojima je dostavljen i zaključak o prodaji, istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e-oglasnoj ploči.

X. Nalaže se Općinskom sudu u Pazinu, Zemljišnoknjižni odjel Buje – Buie zabilježiti dosudu nekretnine navedene u stavku I ovog rješenja.

Obrazloženje

1. Rješenjem ovog suda poslovnici 1 St-392/2016-17 od 28. rujna 2016. nad dužnikom je otvoren stečajni postupak. Stečajnu masu između ostalog, sačinjava imovina navedena u stavku I. rješenja. Na predmetnoj nekretnini postoji upisano založno pravo za korist Alexandra Belousova, RH, MF, Porezne uprave, Suvlasnika stambene zgrade u Umagu, Stella Maris 19, Umag i Republike Hrvatske.

2. Pravomoćnim rješenjem ovog suda od 1 St-392/2016-233 od 8. veljače 2021. određena je prodaja nekretnina stečajnog dužnika u stečajnom postupku

sukladno odredbi čl. 247. Stečajnog zakona („Narodne novine“ broj 71/15, 104/17 dalje: SZ).

3. Zaključkom o prodaji od 1 St-392/2016-253 od 19. svibnja 2021. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje sukladno čl. 247. SZ-a i čl. 98. st. 1.-3. Ovršnog zakona („Narodne novine“ broj 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17 dalje: OZ).

4. Stečajnom spisu prileži pravovremena izjava razlučnog vjerovnika Aleksandra Belousova, OIB 13787669994, od 17. rujna 2021. (stranica 1972-1989 spisa) kojom predmetni razlučni vjerovnik kao prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu izjavljuje da kupuje nekretninu označeno u točki I. izreke i to na način da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine.

5. Prema izvještaju o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi Financijske agencije od 23. rujna 2021. (identifikator nadmetanja 32146). Iz izvještaja proizlazi da nije uplaćena niti jedna jamčevina za sudjelovanje na javnoj dražbi.

6. Razlučni vjerovnik Aleksandr Belousov, OIB 13787669994 je u podnesku zatražio oslobođenje od plaćanja kupovnine u smislu odredbe čl. 107. OZ-a, navodeći da se jedini namiruje iz kupovnine i da je njegova tražbina veća od utvrđene vrijednosti predmetnih nekretnina. Kako se iz kupovnine namiruje kao razlučni vjerovnik, stavlja u prijeboj dio svoje tražbine.

7. Odredbom čl. 247. st. 7. SZ-a propisano je da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine. Izjava vjerovnika Aleksandra Belousova, kao prvog razlučnog vjerovnika, je izjava dana u skladu sa navedenim člankom.

8. Odredbom čl. 107. st. 4. OZ-a propisano je da sud može odlučiti da kupac koji je osoba koja ima pravo na namirenje iz kupovnine ne položi dio kupovnine za koji se osnovano može pretpostaviti da će biti pokriven iznosom koji će mu pripasti prema rješenju o namirenju, a odredbom stavka 5. istog članka propisano da o oslobađanju kupca polaganja kupovnine odlučuje sud na temelju zahtjeva kupca najkasnije do završetka elektroničke javne dražbe.

9. Vrhovni sud Republike Hrvatske je izrazio svoje shvaćanje u odluci posl. br. Rev 1481/2019-2 od 9. travnja 2019., prema kojoj prvi razlučni vjerovnik u smislu čl. 247. stavak 7. SZ-a nije dužan sudjelovati na javnoj dražbi da bi iskoristio svoje pravo iz citirane zakonske odredbe, a izjavu da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnoga dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine može dati do onoga trenutka do kojeg ona još može imati pravni učinak, a to je trenutak donošenja, od strane suda, rješenja o dosudi nekretnine najpovoljnijem kupcu.

10. Iz zaključka o prodaji proizlazi kako je utvrđena vrijednost nekretnine u iznosu od 987.933,41 kn, dok, razlučni vjerovnik Aleksandr Belousov, OIB 13787669994, ima upisano založno pravo radi osiguranja njegove tražbine prema

stečajnom dužniku, u visini od 205.000,00 Eura u protuvrijednosti kuna, a što premašuje iznos utvrđene vrijednosti predmetne nekretnine.

11. Po odredbi čl. 355. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima ("Narodne novine" broj 91/1996, 68/1998, 137/1999, 22/2000, 73/2000, 114/2001, 79/2006, 141/2006, 146/2008, 38/2009, 153/2009, 143/2012, 152/2014, nadalje ZV), fizička osoba smatra se sa stajališta tog Zakona stranom osobom kad nema državljanstvo Republike Hrvatske, osim ako je što drugo određeno zakonom.

12. Po odredbi čl. 356. st. 2. ZV, strane fizičke i pravne osobe mogu ako zakonom nije drukčije određeno, pod pretpostavkom uzajamnosti, stjecati vlasništvo nekretnine na području Republike Hrvatske, ako suglasnost za to dađe ministar nadležan za poslove pravosuđa Republike Hrvatske.

13. Po odredbi čl. 358.a ZV-a, odredbe čl. 354. do 358. ZV-a ne odnose se na državljane i pravne osobe iz država članica Europske unije. Te osobe stječu pravo vlasništva nekretnina pod pretpostavkama koje vrijede za stjecanje prava vlasništva za državljane Republike Hrvatske i pravne osobe sa sjedištem u Republici Hrvatskoj.

14. Kako je Aleksandr Belousov, državljani Ruske Federacije (dakle, riječ je o državljanstvu države koja nije članica Europske unije) naloženo mu je da u roku 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja dostavi suglasnost ministra nadležnog za poslove pravosuđa Republike Hrvatske za stjecanje prava vlasništva predmetne nekretnine.

15. Slijedom navedenog, sud je na temelju odredbi čl. 247. SZ-a, u svezi s odredbom članka 103. st. 4. OZ-a donio rješenje o dosudi, a zabilježba dosude u zemljišnim knjigama određena je temeljem čl. 96. st. 1. Zakona o zemljišnim knjigama („Narodne novine broj: 91/96, 68/98, 137/99, 114/01, 100/04, 107/07, 152/08, 126/10, 55/13, 60/13, 108/17 i 63/19).

16. U skladu sa odredbom čl. 103. st. 5. OZ-a smatrat će se da je rješenje dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećega dana od dana njegova isticanja na oglasnoj ploči.

U Pazinu, 8. listopada 2021.

Sudac

Damir Rabar

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja pravo žalbe imaju stranke i osobe koje su sudjelovale na dražbi kao ponuditelji (članak 105. stavak 2. OZ-a). Smatrat će se da je rješenje o dosudi dostavljeno svim osobama kojima se dostavlja zaključak o prodaji te svim sudionicima u dražbi istekom trećeg dana od dana njegova isticanja na e oglasnoj ploči suda (čl. 103. st. 5. OZ).

Žalba se podnosi u roku 8 dana ovom sudu u dovoljnom broju primjeraka, a o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske.

DNA:

- e-oglasna ploča suda 3 dana
- Financijska agencija, Rijeka, F. Kurelca 8, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 103. st. 4. OZ-a),
- razlučnim vjerovnicima:
 - Alexandr Belousov po pun. Martini Benolić,
 - RH, MF, Porezna uprava, po ŽDO u Puli – Pola,
 - Suvlasnici stambene zgrade u Umagu, Stella Maris 19, Umag,
- stečajni upravitelj Savo Filipović,
- Općinski sud u Pazinu, z.k. odjel Buje – Buie radi provedbe točke X. izreke ovog rješenja
- Porezna uprava, Ispostava Pazin, Pazin, M. B. Rašana 2/4, p.p. 60

Po pravomoćnosti:

- Općinski sud u Pazinu, z.k. odjel Buje - Buie, Zemljišnoknjižni odjel, sa potvrdom pravomoćnosti i potvrdom o uplaćenim troškovima, radi provedbe točke VII. izreke ovog rješenja
- Financijska agencija, Rijeka, F. Kurelca 8, sa potvrdom pravomoćnosti, radi objave na mrežnim stranicama (čl. 26. Pravilnika o načinu i postupku provedbe prodaje nekretnina i pokretnina u ovršnom postupku)

Broj zapisa: **eb300-87261**

Kontrolni broj: **0ced9-8e2d7-292ff**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=DAMIR RABAR, L=PAZIN, O=TRGOVAČKI SUD U PAZINU, 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, **Trgovački sud u Pazinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.