

MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju
Slavonski Brod, Matije Gupca 22
OIB 25029020073

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
STALNA SLUŽBA U SLAVONSKOM BRODU

NA POSLOVNI BROJ 3/St-413/2016

423

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU Stalna služba u Slavonskom Brodu	
Primljeno <u>neposredno</u> preko pošte (obično - preporučeno)	
06-03-2017	god. u <u>1</u> primjeraka
sa _____ priloga i _____ rubrika.	
Poučak stigao poštom ovrha - o ovrhačinu ovrhom.	
Prodan na pošti preporučiti o dana _____ god.	
Plaćeno na pošti _____ kuna u _____ rubriku.	
Plaćeno na pošti _____ kuna - podnositelj plaćanja bez	
primljene vijednosti (novac, državni biljezi i sl.)	
Potpis djelatnika	

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

1./ Imovinu stečajnog dužnika MRKI-GRADNJA d.o.o. u stečaju danom otvaranja stečajnog postupka 07.03.2016. čini nekretnina upisana u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod, -kč.br.4350/4 –Gradilište u ulici A. Štampara površine 804 m2, a nakon okončanja postupka legalizacije i ishođenja Rješenja o izvedenom stanju Upravnog odjela za graditeljstvo, prostorno uređenje i zaštitu okoliša Grad Slavonski Brod, Klasa: UP/I-361-03/12-04/704, Urbroj:2178/01-10-14-15 od 28.05.2014. i ispravka rješenja od 30.08.2016. izvršen je upis zgrade na kč.br. 4350/4 rješenjem Općinskog suda u Slavonskom Brodu zemljišnoknjižni odjel , Z-12273/16 od 12.01.2017. , stoga izvadak iz zemljišne knjige sada glasi:

Zk.ul.br. 655 k.o. Slavonski Brod

-kč.br. 4350/4 Ulica dr. Andrije Štampara	sa 804 m2
Dvorište	sa 502 m2
Zgrada mješovite uporabe	
Sl. Brod, Ul.Dr. A. Štampara 12	sa 302 m2

Dokaz: zemljišnoknjižni izvadak priložen u spis

2./ U zemljišnoj knjizi upisano je razlučno pravo u korist razlučnih vjerovnika:

- 1.1. H-ABDUCO d.o.o., Zagreb , zaprimljeno 06.02.2008. broj Z-1029/08
za iznos od 4.500.000,00 kn uvećano za kamate
- 1.2. SUPRA-LINK d.o.o. Vukovar zaprimljeno 03.10.2011. broj Z-7165/11
Za iznos od 1.020.100,97 kn sa uvećano za kamate
- 1.3. TERAZZO d.o.o. , Slav. Brod, zaprimljeno 12.10.2011., broj Z-7383/11
Za iznos od 185.800 EUR i ostala potraživanja
- 1.4. ŠOKIĆ STIPE, Lipik, Škosla 24, zaprimljeno 12.10.2011., broj Z-7384/11
Za iznos od 115.000 EUR i ostala potraživanja
- 1.5. Ivica Perković vl. Interijer Marko , zaprimljeno 08.11.2011, broj Z-8044/11
Zabilježba ovrhe Ovr-1586/11
- 1.6. Čuk Igor, Slav. Brod, Nas. Marsonia 13, zaprimljeno 12.12.2011., Z-8905/11
Zabilježba ovrhe Ovr-4312/11
- 1.7. Olga Obradović, Sl. Brod, A. Štampara 10, zaprimljeno 29.04.2013. , Z-3580/13
Zabilježba ovrhe Ovr-790/13
- 1.8. Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. Zg., zaprimljeno dana 29.11.2013., Z-8926/13
Zabilježba ovrhe Ovr-3225/13
- 1.9. RH MF-Porezna uprava, Područni ured Slavonski Brod, zaprimljeno
06.08.2014., zabilježba ovrhe Ovr-1153/14

3./ Nakon uknjižbe zgrade u zemljišnu knjigu otvorilo se pravno pitanje što čini sadržaj razlučnih prava razlučnih vjerovnika uzimajući u obzir načelo pravnog jedinstva zemljišta i zgrade, načelo povjerenja u istinitost i potpunost zemljišnih knjiga i načela savjesnosti i poštenja u pravnom prometu.

Naime, u trenutku stjecanja razlučnih prava i prava na odvojeno namirenje kroz ovršne postupke upisom u zemljišne knjige, zgrada nije bila uknjižena u zemljišne knjige nego je uknjižena tek tijekom stečajnog postupka.

Slijedom navedenog u trenutku upisa razlučnih prava i izdavanja suglasnosti bivše uprave stečajnog dužnika za upis razlučnih prava, bivša uprava nije mogla prenijeti na drugoga više prava nego su ih imali u tom trenutku, posebice uzimajući u obzir dan upisa razlučnog prava u zemljišne knjige i stanje nekretnine (da li je zgrada početa sa izgradnjom, da li je izgrađena, sadržaj izgrađenosti – roh-bau, visoki roh-bau, izgrađena u potpunosti i sl.).

S obzirom na tu odlučnu činjenicu stečajni dužnik smatra da su razlučni vjerovnici stekli pravo namirenja svojih tražbina samo u odnosu na gradilište, a nakon izgradnje zgrade stekli su pravo namirenja iz vrijednosti stanova i poslovnih prostora razmjerno udjelu vrijednosti zemljišta u vrijednosti stanova i poslovnih prostora, dok im razlučno pravo u ostalom dijelu nije niti zasnovano (Hypo-Alpe-Adria Bank d.d., a sada H-ABDUCO d.o.o. stječe razlučno pravo samo na gradilištu jer je zgrada početa sa izgradnjom nakon uknjižbe založnog prava, dok ostali razlučni vjerovnici stječu razlučno pravo u trenutku kada je zgrada izgrađena ali u različitim fazama izgrađenosti, ali nije upisana u zemljišne knjige) ili je prestalo na dijelu stana.

Hypo-Alpe –Adria Bank d.d prije započete izgradnje zgrade odobrio je temeljem Ugovora o dugoročnom kreditu br. 61052181/08 od 29.01.2008, kredit za obrtna sredstva stečajnog dužnika sukladno čl. 2. Ugovora, a čl. 19. Ugovorne strane suglasno utvrđuju vrijednost nekretnina na kojima se zasniva razlučno pravo u visini od 1.751.122,00 kn iz koje novčane vrijednosti se zaključuje kako se radi o neizgrađenom građevinskom zemljištu, jer vrijednost izgrađene zgrade iznosi više od 10.000.000,00 kn.

Bivša uprava nije predala stečajnoj upraviteljici Ugovore o hipoteci koje je zaključila sa SUPRA-LINK d.o.o., sa TERRAZO d.o.o. i Stipom Šokić međutim, stečajna upraviteljica će zatražiti predmetne ugovore iz zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Slavonskom Brodu.

U odnosu na SUPRA-LINK d.o.o. stečajna upraviteljica sačinila je BRISOVNO OČITOVANJE i preporučenom poštanskom pošiljkom uputila ga direktoru društva, koji je po zaprimanju pristupio u ured navodeći kako društvo nije u cijelosti isplaćeno od strane primatelja ustupljene tražbine, međutim upozoren je kako odnos ustupitelja i primatelja ustupa nije u izravnoj vezi sa stečajnim dužnikom jer je tražbina založnog vjerovnika prema stečajnom dužniku prestala ustupom tražbine novom primatelju, međutim kako ugovor o ustupu tražbine ne sadrži ugovornu odredbu o prijenosu hipoteke na novog primatelja, to je brisovnim očitovanjem zatraženo brisanje prestalog založnog prava. Direktor društva očitovao se kako će kroz nekoliko dana obavijestiti stečajnu upraviteljicu da li će potpisati i ovjeriti potpis na brisovnom očitovanju ili ne.

U odnosu na TERAZZO d.o.o. , radi se o društvu koje je brisano iz sudskog registra, a iz očitovanja stečajnog upravitelja koje je pribavljeno i nalazi se u stečajnom spisu proizlazi kako bivša uprava nije predložila niti predala dokumentaciju stečajnom upravitelju iz koje bi proizlazio osnov prava vlasništva na poslovnim prostorima, niti osnov za uknjiženu hipoteku u korist društva TERAZZO d.o.o. na imovini stečajnog dužnika. Prema saznanjima stečajne upraviteljice radi se o društvu koje je obavljao građevinske radove na zgradi, a nakon blokade računa stečajnog dužnika svoju tražbinu prema stečajnom dužniku je pokušalo je naplatiti zaključenjem Predugovora o kupoprodaji nekretnina kao i osiguranjem svoje tražbine zaključenjem Ugovora o hipoteci. Na ročištu održanom dana 05.05.2016., tadašnji punomoćnik TERAZZO d.o.o. , odvjetnik Mijo Kladarić, navodi: "Odvjetnik Mijo Kladarić izjavljuje da je Terazzo d.o.o. platio taj poslovni prostor i to tako da je za stečajnog dužnika izvodio radove. Postoje ugovori između stranaka , koji će se naknadno dostaviti. U korist tvrtke Terazzo d.o.o. je upisano založno pravo na zemljištu u vlasništvu steč. dužnika. Međutim, s obzirom da je dogovoreno da se na ime izvedenih radova predaje u vlasništvo Terazzo d.o.o. predmetni poslovni prostor, stvarno to potraživanje u zemljišnim knjigama više ne postoji.

U odnosu na ostale razlučne vjerovnike koji su zabilježbom ovrhe u zemljišnoj knjizi stekli pravo na odvojeno namirenje potrebno je u sudskom postupku utvrditi u kojem trenutku u odnosu na izgrađenost zgrade su stekli zabilježbom ovrhe pravo na odvojeno namirenje, kao i savjesnost ovrhovoditelja u trenutku podnošenja prijedloga za ovrhu jer su ovrhovoditelji pridržavajući se načela savjesnosti i poštenja bili dužni prije pokretanja postupka ovrhe saznati da li se radi o građevinskom zemljištu ili izgrađenoj zgradi koja je useljena od strane trećih osoba, a kako to očito nisu željeli učiniti odnosno kako su znali da u slučaju izdavanja rješenja o ovrhi ne dolazi do prodaje gradilišta nego do prodaje stambeno-poslovne zgrade koja ima višestruko veću vrijednost od građevinskog zemljišta , ne može im se pružiti zaštita po načelu povjerenja u zemljišne knjige jer ovrhovoditelji nisu postupali u skladu sa načelom savjesnosti i poštenja.

Stečajni dužnik ima pravni interes sudskom presudom utvrditi što čini sadržaj razlučnih prava odnosno utvrditi obim i prestanak razlučnog prava u cijelosti ili u preostalom alikvitnom dijelu stanova i poslovnih prostora jer u tržišnoj vrijednosti stanova i poslovnih prostora vrijednost zemljišta participira u manjem obimu, odnosno izgrađenost zgrade u trenutku zasnivanja razlučnog prava utječe na obim razlučnog prava , a time su ograničena i stečena razlučna prava , stoga će se unovčenjem nekretnina polučiti veći novčani iznos u korist stečajne mase radi namirenja stečajnih vjerovnika kao i ispuniti i preuzeta ugovorna obveza uknjižbe prava vlasništva u korist kupaca – izlučnih vjerovnika bez upisanih tereta, odnosno sa eventualno upisanim teretom u manjem alikvitnom dijelu, što će u konačnici imati utjecaja i na visinu namirenja razlučnih vjerovnika.

U sudskom postupku stečajnu masu teretiti će sudske pristojbe na tužbu i presudu u očekivanom iznosu od 2.000,00 kn, neophodno će biti provesti dokaz vještačenjem po vještaku građevinske struke za što su sredstva osigurana kroz urednu naplatu najamnina , a stanje na žiro računu trenutno iznosi 50.422,85 kn.

Dokaz: Izvadak sa računa br. 17

4./ Sukladno prednjem, a kako nije osnovan Odbor vjerovnika, stečajna upraviteljica predlaže stečajnoj sudkinji zaključkom odobriti pokretanje parničnog postupka radi utvrđenja

obima razlučnog prava i radi utvrđenja prestanka razlučnog prava na nekretnini upisanoj u zk.ul.br. 6558 k.o. Slavonski Brod,, a tužbeni zahtjev biti će različito određen u odnosu na H-ABDUCO d.o.o. kao pravnog slijednika Hypo-Alpe-Adria Bank d.d. čije je razlučno pravo zasnovano prije početka izgradnje zgrade i ostalih razlučnih vjerovnika čije je razlučno pravo zasnovano u različitim fazama izgradnje zgrade.

U Slavonskom Brodu, 06.03.2017.

Stečajna upraviteljica

MRKI-GRADNJA d.o.o.
GRADITELJSTVO I USLUGE

U STEČAJU
M. Gupca 22, Slavonski Brod

