

VILLA RUBIL d.o.o. za ugostiteljstvo i putnička agencija u stečaju  
Dobreč 47  
OIB 4831158515

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Poslovni broj spisa: **St: 364/2013**

Predmet: Očitovanje na navode stečajnog i razlučnog vjerovnika H-Abduco d.o.o. iz  
podneska od 18.studenog 2019

Poštovana,

Ovime se stečajni upravitelj očituje na zaključak broj St-364/2013-63 od 18.studenog 2019.

Na dan otvaranja stečaja su Alojz Rubil, Stana Rubil, Goran Rubil, Filip Rubil i Tin Rubil stanovali u dva apartmana u nekretnini su upisanoj u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, zemljišnoknjižni odjel Opatija u zk.ul. broj 1904 k.č. 1058, k.č. 1064/3, k.č. 1067 površine od 448 m<sup>2</sup>, u naravi kopanina, oranica i vinograd i u zk.ul.broj 1592 k.č.1064/2 u naravi kuća, poslovni prostor i pašnjak površine 1098 m<sup>2</sup>. Nekoliko dana poslije, nakon što su svi stanari kuće u Dobreču, na adresi Dobreč 47a pojedinačno upoznati sa posljedicama otvaranja stečaja, sa Goranom Rubilom je sastavljen pisani dogovor o čuvanju i održavanju nekretnine. Istovremeno je svima dozvoljeno da stanuju u kući do prodaje nekretnine u stečajnom postupku. Obzirom da su realno prihvatili činjenicu da moraju napustiti kuću nakon što bude prodana, poštujući osjetljivu obiteljsku situaciju i odnos vrijednosti nekretnine sa utvrđenim tražbinama, nisam inzistirala na potpisivanju ugovora o najmu kao ovršne isprave. Jedini stanar koji je tada imao redovita mjesečna primanja je bio Alojz Rubil sa vrlo malom obrtničkom mirovinom. Goran Rubil je nezaposlen, a djeca su se školovala. Ovaj dogovor se potvrđivao svakih šest mjeseci.

Po prijedlogu razlučnog vjerovnika je 03. prosinca 2019. sa stanarima zaključen ugovor o najmu sa ovršnom klauzulom radi ispražnjenja i predaje posjeda u trenutku prodaje nekretnine u stečajnom postupku. Ovakav ugovor je mogao biti zaključen i ranije da je to bilo zahtijevano. Ugovor se nalazi u privitku očitovanja.

Za ovaj stečajni postupak je važan odnos procijenjene vrijednosti imovine (nekretnina procijenjena na 5,7 milijuna kuna) i visine utvrđenih tražbina na dan otvaranja stečaja (u visini od 2,6 milijuna), znači tražbine su manje od polovine vrijednosti nekretnine. Tražbina razlučnog vjerovnika iznosila je 2,4 milijuna kuna.

Sukladno ovom odnosu je početkom stečaja sa savjetnikom, predstavnikom razlučnog vjerovnika, razmatrana mogućnost da se obitelji Rubil pruži prilika da nađe mogućnost

vraćanja duga vjerovniku, u cijelosti ili djelomično, te reprogramira dug. Tada se savjetnik zadužen za ovaj stečajni postupak izjasnio da se može razgovarati o oprostu kamata ako se u kratkom vremenu sklopi nagodba. Razlučni vjerovnik je tada bio dobro upoznat sa stanjem i brojem osoba u kući te pod kakvim uvjetima su nastanjeni. Nije bilo primjedbi na to da se odnos sa bivšim vlasnicima društva rješava ovakvim dogovorom, kao izrazom uzajamnog poštovanja i razumijevanja nastalih okolnosti. To je razlog zbog kojeg se dogovor ne spominje u izvješćima.

Kasnije sam se sa pitanjima o daljnjem postupanju u stečaju obraćala savjetnicina zaposlenim kod razlučnog vjerovnika. Radilo se o više imena. Uglavnom, bilo je jedno dugo razdoblje u kojem se nije moglo uopće doći u kontakt sa osobom zaduženom za ovaj stečaj a kamo li dogovarati o pojedinostima.

Gospodin Alojz Rubil, jednako na početku stečaja kao i sada, nije spreman da na katastarskoj čestici 1064/4 u k.o. Lovran, kao poslužnoj nekretnini, dozvoli upis stvarne služnosti puta i prolaza pješice i vozilima i u korist povlasne nekretnine kčbr 1064/2 u k.o. Lovran. On zemljište u svom vlasništvu želi prodati kupcu ostalih nekretnina. U privitku se dostavlja pisani odgovor Alojza Rubila kojim potvrđuje svoj stav o davanju služnosti na parceli u svom vlasništvu.

Davanjem i uknjižbom služnosti prolaza na zemljištu u vlasništvu stečajnog dužnika u korist k.č. 1065/1 legalizirana je situacija nastala 1985. godine koja do sada nije bila provedena u zemljišnim knjigama samo zato što se radi o članovima iste obitelji. Služnost, isključivo pravo puta bez dozvole za zadržavanje, je dana na 1,2 metara širine uz rub parcele u korist dvije osobe koje stanuju u kući ispod nekretnine u vlasništvu dužnika i nemaju druge mogućnosti da priđu svojoj kući. Prostornim planom je predviđen prilaz njihovoj kući sa druge strane, međutim jedinica lokalne samouprave još nije izgradila planirani prilazni put za k.č. 1065/1. Ne smatram davanje ove služnosti radnjom od posebne važnosti za stečajni postupak obzirom da je služnost dana uz rub parcele, na površini manjoj od 4% ukupne površine zemljišta u minimalnom obimu i privremeno. Pored navedenog, u vrijeme davanja ove služnosti puta nije bilo moguće naći osobu u H-Abducu koja bi bila voljna razgovarati o ovom predmetu. Ugovor se nalazi u privitku.

Pozdrav.

Stečajna upraviteljica:

U Rijeci, 05.12.2019.