

Nadležni trgovački sud: **Trgovački sud u Rijeci**
Poslovni broj spisa: **St-299/2018**
Dužnik: **Stečajna masa iza PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju,**
Rijeka, Zagrebačka 16., OIB: 55984234779

PREDMET: PODNESAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

Sukladno zaključku Trgovačkog suda u Rijeci od 12.09.2024.g. posl.br.: St-299/2018-90, stečajna upraviteljica daje sljedeće očitovanje na podneske Edina Delibegovića, Put Pubovo 3, Matulji, dostavljene u spis dana 6. kolovoza 2024. i 21. kolovoza 2024. putem punomoćnika Saše Poldana, odvjetnika iz Rijeke.

Podneskom od 02.08.2024.g. Edin Delibegović obavještava sud kako je protiv stečajnog dužnika pokrenuo sudski postupak radi utvrđenja prava vlasništva i izlučenja iz stečajne mase u odnosu na nekretninu upisanu u zk.ul.br.: 4627, k.č. 5769/1, k.o. Kastav suvlasnički dio 129/1000, etažno vlasništvo (E-10); - stan br. 10 na drugom katu 109,50m², sa pripadajućim spremištem 10, garažno mjesto 8, parkirno mjesto 12, površine 29,10m², sveukupno 138,60m².

Predmetna nekretnina prodana je na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi, te je Trgovački sud u Rijeci dana 11.09.2024.g. donio rješenje o dosudi nekretnine kupcu B2 kapital d.o.o. Zagreb.

Uvidom u povijesni izvadak iz sudskog registra razvidno je da je za trgovačko društvo Primus nekretnine d.o.o. pokrenut postupak brisanja po članku 70. ZSR rješenjem Tt-15/817-1 od 12.02.2015.

Za trgovačko društvo Primus nekretnine d.o.o. zadnji GFI – POD predan je dana 30.06.2011.g. za razdoblje 01.01.2010 - 31.12.2010.g.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci posl.br.: St-101/13 od 26. svibnja 2015. g. otvoren je i zaključen stečajni postupak nad dužnikom PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. Kastav, Tometići 1/c, OIB: 02509895742. Društvo je brisano 18. travnja 2016. uslijed otvaranja i zaključenja stečajnog postupka.

Rješenjem Trgovačkog suda u Rijeci St-299/2018 od 14. svibnja 2018.g. nastavljen je stečajni postupak nad Stečajnom masom iza PRIMUS NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Prijedlog za nastavak postupka podnio je predlagatelj REPUBLIKA HRVATSKA, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Rijeci, obzirom da se pred Županijskim sudom u

Rijeci vodi kazneni postupak protiv IX. okrivljene pravne osobe PRIMUS NEKRETNINE d.o.o., te da je u tijeku postupka utvrđeno iz očitovanja Porezne uprave Područnog ureda u Rijeci da je dužnik vlasnik nekretnina.

Predmetna nekretnina opterećena je razlučnim pravima u korist:

1.) ERSTE&STEIERMARKISCHE BANK d.d. u iznosu od 46.282,888,42 kn prema Ugovoru o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES 873/06-1 od 27.10.2006.g. s pripadajućim aneksima od 27.04.2007.g. i 08.01.2009.g. i ugovoru o okvirnom iznosu zaduženja i osiguranju br. ES543/07-1 od 23.05.2007.g., čiji je sastavni dio Ugovor o dugoročnom kreditu br. 2402006-1031262160/50015013-5103567819 od 23.05.2007.g.

Dio imovine na koje se razlučno pravo odnosi:

- suvlasnički dio 69/1000, etažno vlasništvo (E-13), spremište u podrumu, površine 62,95m² upisano u zk.ul.br.: 3957, kč.br: 4473/2, K.o. Kastav
- suvlasnički dio 129/1000, etažno vlasništvo (E-10), stan na drugom katu sa pripadajućim parkirnim mjestom ukupno 138,60m²; upisan na zk.ul.br.: 4627, kč.br.: 5769/1 K.o. Kastav.

2.) REPUBLIKA HRVATSKA prijavila je tražbinu osiguranu razlučnim pravom u iznosu od 167.215,87 kn (glavnica 62.877,83kn, kamata 104.338,04kn) po osnovi rješenja o osiguranju Općinskog suda u Rijeci od 26. veljače 2010.g. posl.br.: Ovr-367/10, rješenja Općinskog suda u Rijeci posl.br. Ovr-4198/14 od 18.04.2016.g.

Dio imovine na koje se razlučno pravo odnosi:

- suvlasnički dio 69/1000, etažno vlasništvo (E-13), spremište u podrumu, površine 62,95m² upisano u zk.ul.br.: 3957, kč.br: 4473/2, K.o. Kastav.
- suvlasnički dio 129/1000, etažno vlasništvo (E-10), stan na drugom katu sa pripadajućim parkirnim mjestom ukupno 138,60m²; upisan na zk.ul.br.: 4627, kč.br.: 5769/1 K.o. Kastav

U trenutku otvaranja stečajnog postupka posl.br.: St-299/2018 nad dužnikom Primus nekretnine d.o.o. u stečaju u vlasničkom listu za predmetnu nekretninu upisane su i sljedeće zabilježbe:

- Zaprimljeno 23.12.2010. broj Z-20121/10

Na temelju ovosudne naredbe posl. broj Ovr-4424/10 od 23. prosinca 2010. i priloženog prijedloga za ovrhu, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka na predmetnim nekretninama.

- Zaprimljeno 21.02.2011. broj Z-2504/11

Na temelju ovosudnog rješenja o ovrsi od 11. veljače 2011. posl.br. Ovr- 4424/10 zabilježuje se ovrha na nekretninama upisanim u A , utvrđenjem vrijednosti navedene nekretnine njezinom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

- Zaprimljeno 23.12.2014. broj Z-15795/14

Na temelju Naredbe Općinskog suda u Rijeci od 22. prosinca 2014.g., sukladno čl. 84/a ZZK, zabilježuje se pokretanje ovršnog postupka pod posl.br. Ovr-4198/14.

U dostupnoj poslovnoj dokumentaciji nije evidentiran ugovor o otuđenju nekretnine niti je na poslovnom računu stečajnog dužnika bilo uplata po osnovi kupoprodaje.

Edin Delibegović bez pravne osnove koristi predmetnu nekretninu više od deset godina, te da je imao ikakva prava, ista je bio dužan dokazati.

U odnosu na presudu Općinskog suda u Rijeci, posl.br. P-524/13 od 14.07.2014.g. prvenstveno se ističe prigovor zastare.

Nadalje, sam Edin Delibegović priznaje da nije uplatio kupoprodajnu cijenu, te nije jasno po kojoj osnovi traži izlučenje nekretnine iz stečajne mase niti po kojoj osnovi bi isti bio vlasnik predmetne nekretnine.

Vezano za naknadu za izlučna prava po čl. 148. Stečajnog zakona izlučni vjerovnik može, kao stečajni vjerovnik, tražiti naknadu štete, međutim, Edin Delibegović nije prijavio tražbinu kao stečajni vjerovnik, niti se prije podnošenja tužbe posl.br.: P-373/2024 javio stečajnoj upraviteljici kao izlučni vjerovnik.

Također, sukladno čl. 181. Stečajnog zakona kojim se određuje pravo stečajnoga upravitelja na izbor ako dužnik i njegov su ugovaratelj u vrijeme otvaranja stečajnoga postupka nisu ili nisu u potpunosti ispunili dvostrano obvezni ugovor, stečajni upravitelj može umjesto dužnika ispuniti ugovor i zahtijevati ispunjenje od druge strane, a ako stečajni upravitelj odbije ispunjenje, druga strana svoju tražbinu zbog neispunjenja može ostvarivati samo kao stečajni vjerovnik.

Stečajna upraviteljica ističe da Edin Delibegović nije pozvao stečajnoga upravitelja da se očituje o svom pravu na izbor.

U tijeku je postupak pred Trgovačkim sudom u Rijeci posl.br.: P-784/2022 tužitelja stečajnog dužnika Stečajna masa iza PRIMUS NEKRETNINE d.o.o u stečaju radi predaje u posjed nekretnine upisane u zk.ul.br.: 4627, k.č. 5769/1 k.o. Kastav etažno vlasništvo (E-10) - stan br. 10., i tuženika Edin Delibegović, Rubeši 10e, Kastav, gdje je donesena prvostupanjska presuda u korist stečajnog dužnika, a tuženik je podnio žalbu na presudu Trgovačkog suda u Rijeci od 14.03.2024.g.

Vezano za traženje Edina Delibegovića za prekid prodaje, Trgovački sud donio je rješenje o dosudi predmetne nekretnine kupcu, na koje rješenje Edin Delibegović nema pravo žalbe, a u slučaju da podnese žalbu, istu bi valjalo odbaciti kao nedopuštenu.

Nakon pravomoćnosti rješenja o dosudi i nakon što kupac položi kupovninu stečajni sud donijeti će zaključak o predaji nekretnine kupcu te odrediti da se u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini i brisat će se prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom upisana za korist ERSTE & STEIERMARKISCHE BANK d.d. Rijeka i Republike Hrvatske.

Istim rješenjem trebalo bi brisati zabilježbu spora odnosno postupka koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Rijeci posl.br.: P-373/2024 za predmetnu nekretninu upisanu pod posl.br. Z-19832/2024.

Naime, odredbom čl. 108. st. 1. Ovršnog zakona je propisano da će u rješenju o dosudi nekretnine sud odrediti da se nakon pravomoćnosti tog rješenja i nakon što kupac položi kupovninu, u zemljišnu knjigu upisati u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.

Dakle, u slučaju kada dođe do dosude, javni je interes da stjecatelj dobije nekretninu u vlasništvo slobodnu od stvari i osoba. S tim u vezi valja reći da je odredba čl. 96. st. 2.

Zakona o zemljišnim knjigama kojom je propisano da će se nakon zabilježbe dosude moći prava steći daljnjim upisima protiv dosadašnjeg vlasnika samo uz uvjet da dosuda izgubi učinak, lex specialis u odnosu na odredbu čl. 86. st. 2. ZZK kojom je propisano da zabilježba spora ima učinak da pravomoćna presuda donesena povodom tužbe djeluje i protiv onih osoba koje su stekle knjižna prava pošto je prijedlog za zabilježbu spora stigao zemljišnoknjižnom sudu.

Zabilježba ne znači i ne može značiti stjecanje ikakvih prava, već je u funkciji stvaranja pretpostavki da se neka prava mogu steći pod određenim uvjetima. Stoga, u situaciji kada dođe do dosude, radi se o negativnom uvjetu koji onemogućava stjecanje, pa i ono čiji je preduvjet u zabilježbi.

Slijedom navedenog, dok je rješenje o dosudi na snazi ono onemogućava učinak zabilježbe spora pa će se stoga, temeljem navedenih odredbi OZ-a i ZZK-a, na prijedlog izbrisati svi upisi koji su bili provedeni protiv dotadašnjeg vlasnika nakon zabilježbe dosude, kao i svi daljnji upisi koji su učinjeni s obzirom na njih.

U Rijeci, 16.09.2024.g.

Stečajna upraviteljica