

MODESTUS d.o.o. u stečaju
STEČAJNA UPRAVITELJICA ANTONIA SELAK
10000 Zagreb, Rudeška cesta 160 b
TEL: 098/887176
E-mail: odvjetnica.selak@gmail.com

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU
STALNA SLUŽBA U KARLOVCU

Karlovac

Na broj: 4 St-142/2017
Stečajni sudac: Goranka Boljkovac

DUŽNIK: MODESTUS d.o.o. u stečaju, OIB: 97639984461, Zagreb, Mesnička 24

u jednom primjerku

P O D N E S A K

Stečajni dužnik je vlasnik sljedećih nekretnina:

1. označene kao zk.č.br.485/28, bez oznake zemljišta i površine, upisane u zk.ul. 3004, k.o. Gruž.
2. označene kao zk.č.br.485/11, 486 i 488/1, bez oznake zemljišta i površine, upisane u zk.ul. 2974, k.o. Gruž.
3. označene kao zk.č.br.485/9 i 485/27, bez oznake zemljišta i površine, upisane u zk.ul. 2769, k.o. Gruž.

Glede svih navedenih nekretnina u zemljišnoj knjizi su upisana sljedeća razlučna prava:

- na temelju Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretninama i zasnivanjem založnog prava na poslovnim udjelima br. OV-25075/2007 od 29.10.2007.g. uknjiženo je založno pravo radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 3.250.000,00 eura uvećano za kamate za korist Nova Ljubljanska banka d.d.,
- zabilježena je zajednička hipoteka s hipotekom u zk.ul. 662 k.o. Šestine, poduložak 1 i 11, u poduložak 31045 k.o. Grad Zagreb kao sporednim ulošcima,
- na temelju Ugovora o ustupanju i prijenosu od 12.11.2012.g. uknjiženo je založno pravo prijenosom hipotekarne tražbine br. Z-7794/07 radi osiguranja novčane tražbine u iznosu glavnice od 3.250.000,00 eura uvećano za kamate sa imena LHB INTERNATIONALE HANDELSBANK AKTIENGESELLSCHAFT, pod prvenstvenim redom založnog prava br. Z-7794707.

Osim navedenih razlučnih prava glede nekretnina koje čine stečajnu masu, postoji i zabilježba spora koji se je vodio pred Općinskim sudom u Dubrovniku pod posl.br. P-861/2017, po tužbi Tomislava Marinova i Karoline Marinov protiv Modestusa d.o.o.

Navedeni parnični postupak je pravomoćno okončan na način da je tužbeni zahtjev u cijelosti odbijen.

Naime, Županijski sud u Rijeci je odlučujući o žalbi tužitelja protiv prvostupanjske presude donio presudu pod brojem Gž-2905/2020 dana 16.09.2020.g., kojom je odbijena žalba tužitelja kao neosnovana, te je potvrđena prvostupanjska odluka Općinskog suda u Dubrovniku pod br. P-861/2017 od 01.03.2018.g., kojom je tužbeni zahtjev odbijen u cijelosti.

Stoga sam uputila prijedlog Zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Dubrovniku, kojim tražim brisanje navedene zabilježbe spora, jer je ista postala bespredmetna.

U ovršnom postupku Ovr-722/2014, koji se vodio pred Općinskim sudom u Dubrovniku radi prodaje predmetnih nekretnina, je izveden dokaz po stalnom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu vrijednosti nekretnina Zdravku Niviću, te je svoj nalaz i mišljenje o tržišnoj vrijednosti predmetnih nekretnina dao u Izvješću o graditeljskom vještačenju od 23. lipnja 2016g.

Prema tom Izvješću o graditeljskom vještačenju proizlazi da predmetne 3 zemljišnoknjižne čestice u naravi predstavljaju građevinsko zemljište koje nema neposredni pješački niti kolni pristup na javnu prometnu površinu, te se nekretnini može pristupiti samo preko nekretnina u vlasništvu drugih osoba.

Prema mišljenju vještaka tržišna vrijednost nekretnine bi iznosila 1.930.000,00 € u kunsjoj protuvrijednost, što prema današnjem tečaju iznosi 14.621.487,00 kuna.

Nadalje, iz nalaza vještaka proizlazi da zemljište ima ukupnu površinu od 3.348 m², pa stoga po njegovoj procjeni cijena zemljišta iznosi 576,46 eura po m².

Pregledom web oglasnika Njuškalo utvrdila sam da su cijene građevinskih zemljišta manje kvadrature (800 m²) u predjelu Gruž (pod koju katastarsku općinu spada i predmetna nekretnina) prodaju po nižim cijenama odnosno za iznos od 354 eura po m², a pritom se radi o nekretninama sa pristupom javnoj prometnoj površini.

Nadalje, predmetna nekretnina se nalazi u poslovnom dijelu Dubrovnika, pa stoga cijena zemljišta od 576,46 eura po m² je u skladu sa sadašnjim tržišnim cijenama.

Stoga smatram da je predmetna procjena tržišne vrijednosti nekretnina odgovarajuća za utvrđenje vrijednosti nekretnina u ovom postupku.

Nova Ljubljanska banka je društvu LynxCap Invest II AG ustupila svoje potraživanje prema MODESTUSU d.o.o. u stečaju dana 06. kolovoza 2020.g., te je društvo LynxCap Invest II AG postalo novi razlučni i stečajni vjerovnik.

Razlučni vjerovnik je suglasan da se navedene nekretnine prodaju prema procjeni tržišne vrijednosti nekretnina iz Izvješća o graditeljskom vještačenju od 23. lipnja 2016.g.

Stoga se predlaže prodaja navedenih nekretnina u stečajnom postupku sukladno odredbi čl.247. Stečajnog zakona, a prema tržišnoj vrijednosti iz Izvješća o graditeljskom vještačenju od 23. lipnja 2016g.

Prilozi: Zemljišnoknjižni izvratci,

Presuda Županijskog suda u Rijeci br.Gž-2905/2020 dana 16.09.2020.g.,

Izvješće o graditeljskom vještačenju od 23. lipnja 2016.g.

U Zagrebu, 20. listopada 2020.g.

MODESTUS d.o.o. u stečaju
Stečajna upraviteljica Antonia Selak