

St- 3025/2021

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

n/p suca Maje Praljak

n/p stečajnog upravitelja Ante Šeparovića

IZLUČNI VJEROVNIK: **BEST WEST d.o.o.**, 4. Gardijske 51, Kamen, OIB: 84901963108, kojeg zastupa direktor Saša Orlandini, a istog punomoćnik Vana Vrsalović, odvjetnica u Splitu, Trg hrvatske bratske zajednice 8

O B A V I J E S T

O POSTOJANJU IZLUČNOG PRAVA

jednostruko
Privitak: prilozi

1. U predmetu pod gornjim poslovnim brojem dana 13.travnja 2023.g. doneseno je rješenje o otvaranju stečajnog postupka nad stečajnim dužnikom EUROM DENIS d.o.o. za trgovinu i usluge, Zagreb, Borongajska cesta 81A, OIB: 31385689524, te je za stečajnog upravitelja imenovan Ante Šeparović, Slavenskog ulica 1/I, Zagreb, OIB: 07025011990.

Istim rješenjem pozvani su vjerovnici stečajnog dužnika prijaviti svoje tražbine u zakonskom roku, odnosno, izvijestiti stečajnog upravitelja o postojanju svog razlučnog ili izlučnog prava.

DOKAZ: pregled spisa

2. Dana 21.lipnja 2023.g. stečajni upravitelj je u spis dostavio Izvješće o financijskom gospodarskom stanju dužnika u kojem je naveo da imovinu stečajnog dužnika čini nekretnina upisana u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Split, K.O. Kamen, zkčbr. 135/4, ZU 1014, u naravi ZGRADA u površini 7690 m² i to posebnog vlasničkog etažnog dijela: 19. Suvlasnički dio: 1012/12278 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovno skladišni prostor, označen br. 21, ukupne površine 1012,50 m², a koji se sastoji od skladišnog prostora, dvije kancelarije i lifta na I. katu.

VANA VRSALOVIĆ

Tu treba reći da je predmetna nekretnina još u zemljišnim knjigama upisana kao vlasništvo EUROM NEKRETNINE d.o.o., OIB: 86989041520, Zagreb, Borongajska 21/A, koja tvrtka je pripojena stečajnom dužniku 30.11.2019.g. te je brisana iz registra Trgovačkog suda u Zagrebu rješenjem od 4.02.2020.g.

DOKAZ: pregled spisa
Pregled zemljišnoknjižnog izvotka za predmetnu nekretninu
Pregled registra Trgovačkog suda u Zagrebu za EUROM NEKRETNINE d.o.o., OIB: 86989041520

3. Ovim Podneskom, uvodno označeni Izlučni vjerovnik u otvorenom zakonskom roku ističe kako na nekretnini opisanoj pod točkom 2. ovog Podneska ima izlučno pravo, budući je istu kupio temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 01.10.2015.g. koji je ovjeren u potpisu od strane tadašnjeg direktora tvrtke EUROM NEKRETNINE d.o.o., gosp. Marina Nimčevića kod javnog bilježnika Mladena Bureca u Zagrebu dana 01.10.2015.g. pod brojem OV- 14611/15.

DOKAZ: pregled Ugovora o kupoprodaji nekretnina od 01.10.2015.g.
Pregled povijesnog izvotka iz registra za društvo EUROM NEKRETNINE d.o.o., OIB: 86989041520

4. Moja stranka, ovdje Izlučni vjerovnik, je u cijelosti isplatila kupoprodajnu cijenu, te joj je potom predana i ovjerena Tabularna izjava, kojom je tadašnji direktor Marin Nimčević potvrdio da je ista isplaćena i svoj potpis ovjerio kod jb Mladena Bureca pod OV 16689/15 dana 10.11.2015.g.

DOKAZ: pregled Tabularne izjave od 10.11.2015.g.

5. Da bi isplatio kupoprodajnu cijenu, Izlučni vjerovnik je morao podići kredit što je isti i učinio kod Privredne banke Zagreb d.d., a EUROM NEKRETNINE d.o.o. Zagreb su predmetni Sporazum o zasnivanju založnog prava na nekretninama i pravu na neposrednu ovrhu potpisale i solemnizirale u svojstvu Založnog dužnika dana 23.10.2015.g. pod brojem OV- 10538/15, dok je dana 26.10.2015.g. pod brojem Z- 12452/15 na predmetnoj nekretnini upisana hipoteka Privredne banke Zagreb d.d. u iznosu od 1.450.000,00 kn.

DOKAZ: pregled Sporazuma o zasnivanju založnog prava od 23.10.2015.g.
Pregled zemljišnih knjiga za predmetnu nekretninu

6. Sukladno Ugovoru o kupoprodaji nekretnina od 01.10.2015.g., dio kupoprodajne cijene u iznosu od 1.302.850,81 kn je Privredna banka Zagreb d.d. temeljem izdanog Pisma namjere doznala na račun Erste & Steiermaerkische bank d.d., koja Banka je na predmetnoj nekretnini (kao i na drugim nekretninama!) imala (i ima!) upisanu hipoteku temeljem rješenja od 15.05.2003.g. pod Z 4099/03 u iznosu od 700.000,00 EUR-a, te je tom uplatom potraživanje Erste & Steiermaerkische bank d.d. u cijelosti zatvoreno.

Ostatak kupoprodajne cijene u iznosu od 147.149,19 kn je isplaćen na račun tvrtke EUROM NEKRETNINE d.o.o., dok je iznos od 20.000,00 EUR-a u kunsnoj protuvrijednosti prema srednjem tečaju Erste & Steiermaerkische bank d.d. na dan plaćanja, plaćen kompenzacijom robe iz asortimana kupca.

Navedeno bi trebalo biti vidljivo u poslovnim knjigama za EUROM NEKRETNINE d.o.o., ali Izlučni vjerovnik dostavlja u dokazne svrhe i naloge banke- Nalog br. 2015258025993 i Nalog br. 2015258025987 iz kojih su vidljive navedene transakcije.

DOKAZ: pregled Naloga br. 2015258025993 i Naloga br. 2015258025987
Pregled poslovnih knjiga za EUROM NEKRETNINE d.o.o.

7. Budući da je za potrebe isplate kupoprodajne cijene Izlučni vjerovnik morao uzeti kredit u Privrednoj banci Zagreb d.d., koja je u svrhu osiguranja upisala hipoteku na predmetnoj nekretnini, isti je pogrešno vjerovao da do konačne isplate kredita nema potrebe za upisom prava vlasništva.

Jedino zato isti nije podnio prijedlog za uknjižbu i upisao pravo vlasništva temeljem Ugovora o kupoprodaji nekretnina ovjerenog 01.10.2015.g. i Tabularne izjave od 10.11.2015.g., budući se isti od kupoprodaje nalazi u isključivom posjedu predmetne nekretnine.

DOKAZ: saslušanje zz Izlučnog vjerovnika, gosp. Saše Orlandinija, po potrebi ostali svjedoci

8. Izlučni vjerovnik je vlasnik još tri etažne cjeline na istoj nekretnini i to E-22, E-23 i E-24, koje zajedno sa predmetnom nekretninom koja je pisana na EUROM NEKRETNINE d.o.o. čine stambeno poslovnu cjelinu.

DOKAZ: pregled zemljišnoknjižnog izvatka za ZU 1014 K.O. Kamen

9. Štoviše, nekretnina koja je je predmetom ovog postupka neuporabljiva je bez nekretnina u vlasništvu Izlučnog vjerovnika jer se istoj ne može pristupiti na drugačiji način osim prolaskom kod nekretnine Izlučnog vjerovnika, a obzirom na činjenicu da se navedena nekretnina nalazila u dosta lošem i dotrajalom stanju u trenutku kupoprodaje, neovisno o činjenici da se radi o kvadraturno značajnoj površini, nije na tržištu mogla postići bolju cijenu u vrijeme kupoprodaje.

Navedeno je zaključilo i Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Dalmacija kad je provelo provjeru vjerodostojnosti podataka upravo na navedenoj nekretnini.

DOKAZ: pregled Poreznog rješenja Klasa: UP/I-410-20/2015-001/05882 od 13.07.2017.g.
Pregled Zapisnika o izvršenom pregledu Klasa: UP/I-410-20/15-001/5882 od 07.07.2017.g.

10. Slijedom svega navedenog, a budući iz dostavljenih isprava proizlazi osnovanost navoda o postojanju izlučnog prava u pogledu nekretnine upisane u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Splitu, zemljišnoknjižni odjel Split, K.O. Kamen, zkčbr. 135/4, ZU 1014, u naravi ZGRADA u površini 7690 m² i to posebnog vlasničkog etažnog dijela: 19. Suvlasnički dio: 1012/12278 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-19) dijela, koji je suvlasnički dio povezan s posebnim dijelom zgrade i u naravi predstavlja jedan poslovno skladišni prostor, označen br. 21, ukupne površine 1012,50 m², a koji se sastoji od skladišnog prostora, dvije kancelarije i lifta na I. katu, predlaže se u odnosu na navedenu nekretninu :

1. Izvršiti brisanje zabilježbe postojanja stečajnog postupka pod brojem St-3025/21, odnosno povlačenje prijedloga za zabilježbom iste koji prijedlog je plombiran pod Z- 17686/2023 dana 13.04.2023.g.
2. Izdavanje nove Tabularne isprave koja će biti ovjerena u potpisu od strane stečajnog upravitelja, a kako bi se omogućila uknjižba Izlučnog vjerovnika
3. Obustava svih radnji koje se odnose na unovčenje i prodaju predmetne nekretnine

Podredno se predlaže uvrstiti prijedlog za donošenje odluke o postojanju izlučnog prava na ispitnom ročištu zakazanom za 28.kolovoza 2023.g. u 10:00 sati na dnevni red za odlučivanje prisutnoj skupštini vjerovnika.

Napominje se da je Izlučni vjerovnik u svakom trenu voljan prezentirati svu dokumentaciju kojom raspolaže u originalu, radi utvrđivanja vjerodostojnosti iste.

Izlučni vjerovnik po pun.

U Splitu, 21.srpnja 2023.g.