



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO U RIJECI
Rijeka, Erazma Barčića 5

Broj: S-DO-216/2023-22
Rijeka, 03. travnja 2025.g.
MF/MF

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
St-9/2002

Predmet: Stečajna masa iza RIBA-RIJEKA d.d. u stečaju, Kastav,
Ćikovići 26/11
OIB: 59181525467

PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA
REPUBLIKE HRVATSKE

Vezano za Pismo namjera-obvezujuću ponudu Dent IN d.o.o. Zagreb,
OIB: 20106955053 od 23.12.2024.g kao i za Predstavku istog podnositelja od
28.03.2025.g. očitujemo se kako slijedi.

Radi se o nekretnini, poslovnom prostoru u Zagrebu, za koju nekretninu je stečajni upravitelj sukladno Odluci skupštine vjerovnika od 27.02.2020.g. dobio suglasnost „ za poduzimanje radnji radi upisa ove nekretnine u zemljišne knjige, a u slučaju da se ista upiše u zemljišne knjige kao vlasništvo stečajnog vjerovnika, prodavati će se po cijeni koju će naknadno odrediti skupština vjerovnika“.

Iz dostavljenih Izvješća stečajne upraviteljice proizlazi da predmetna nekretnina nije do danas upisana u zemljišne knjige, stoga ista ne može biti predmetom prodaje u ovom stečajnom postupku.

Štoviše, Republika Hrvatska, zastupana po zastupniku po zakonu Županijskom državnom odvjetništvu, dakle ne samo kao vjerovnik u ovom stečajnom postupku, već kao zastupnik Republike Hrvatske u zaštiti njenih imovinskih prava izvršila je kod nadležnih tijela provjeru u pravcu da li je predmetni poslovni prostor procijenjen u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe i privatizacije prednika stečajnog dužnika („RIBA-HOLDING s.p.o. Rijeka“), te utvrđeno iz očitovanja Centra za restrukturiranje i prodaju da je ovaj poslovni prostor procijenjen u neto površini od 215 m² odnosno bruto površini od 268 m².

DOKAZ: -očitovanje CERP-a klasa: 990-01/25-01/4 od 21.01.2025.g.

- rješenje HFP o pretvorbi od 05.09.1996.g.
- izvod iz Elaborata o pretvorbi

Iz navedene dokumentacije proizlazi da je procijenjen kancelarijski i skladišni rashladni prostor kao i prodavaonica ukupne bruto površine 268 m², a neto površine 215 m².

Iz dokumentacije koju dostavlja Ponuditelj proizlazi da se radi o poslovnom prostoru koji se sastoji: - poslovni prostor u prizemlju od neto površine 107,02 m², skladište u podrumu neto površine 128,85 m², te garaža u podrumu neto površine 15,55 m², što ukupno iznosi 251,42 m², neto.

Kako je u postupku pretvorbe i privatizacije procijenjena površina od 215 m² neto, znači da površina od 36,42 m² nije procijenjena, pa bi predstavljala vlasništvo Republike Hrvatske. Posebice se napominje da se u dokumentaciji o pretvorbi ne spominje garaža, što znači da ista je zasigurno u cijelosti vlasništvo Republike Hrvatske i njena površina ulazi u površinu koja nije procijenjena u postupku privatizacije (36,42 m²).

Dakle, temeljem pretvorbenih propisa vlasnik neprocijenjene imovine je Republika Hrvatska, a ne stečajni dužnik:

- Čl. 47. Zakona o privatizaciji (NN 21/96, 71/97, 16/98, 73/00, 92/10) propisivao je *da se dionice, udjeli, stvari i prava koji nisu procijenjeni u vrijednosti društvenog kapitala pravne osobe na temelju Zakona o pretvorbi prenose Fondu (Hrvatskom fondu za privatizaciju), ako ne postoje razlozi za obnovu postupka, odnosno ako prijenos je utječe na postojeću tehnološku cjelinu.*
- Čl. 58. st. 4. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 145/10, 70/12), bilo je propisano *da dionice, poslovni udjeli u trgovačkim društvima i nekretnine u vlasništvu Hrvatskog fonda za privatizaciju na dan 31. ožujka 2011. godine postaju vlasništvo Republike Hrvatske.*
- Čl. 4. t. 14. Zakona o upravljanju i raspolaganju imovinom u vlasništvu Republike Hrvatske (NN 94/13) kao javni oblik državne imovine određuje *i nekretnine koje nisu procijenjene u postupku pretvorbe.*
- Čl. 65. st. 1. i 2. istog zakona bilo je propisano što se sve smatra neprocijenjenom imovinom: *Neprocijenjena imovina, u smislu ovoga Zakona, su dionice u trgovačkim društvima, poslovni udjeli u trgovačkim društvima, građevinska zemljišta, poslovni prostori, stanovi, potraživanja i pokretnine koje nisu, u cijelosti ili u dijelu, procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća ili su ista uključena po knjigovodstvenoj vrijednosti, u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92, 94/93., 2/94., 9/95., 21/96 i 118/99.), odnosno koje nisu unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (»Narodne novine«, br. 21/96., 71/97., 16/98, 73/00, 92/10.), a na kojoj su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja*

imala društvena poduzeća te u pogledu kojih imovinskopравни odnosi nisu uređeni posebnim propisom.

- Čl. 23. st. 1. Zakona o turističkom i ostalom građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe i privatizacije (NN 95/10) – *građevinsko zemljište, odnosno građevina čija vrijednost nije procijenjena u društvenom kapitalu u postupku pretvorbe, odnosno privatizacije vlasništvo je Republike Hrvatske.* (sada čl. 28. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu NN 50/20).
- Čl. 56. st. 3. Zakona o upravljanju državnom imovinom (NN 52/2018) propisano je da je *neprocijenjena imovina* (u postupku pretvorbe i privatizacije) *imovina Republike Hrvatske.*

S druge strane čl. 390.a Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 90/10, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17 dalje: ZV) propisuje:

Trgovačko društvo kao pravni sljednik društvenog poduzeća, po završenoj pretvorbi društvenoga vlasništva, vlasnik je nekretnina koje su na dan procjene vrijednosti temeljnog kapitala u postupku pretvorbe ili privatizacije bile:

- *društveno vlasništvo s pravom upravljanja, korištenja i raspolaganja društvenog poduzeća i*
- *koje su mogle biti predmet stjecanja prava vlasništva i*
- *čija je vrijednost procijenjena u kapital društva i koje su po nadležnom tijelu iskazane u kapitalu društva.*

Vrhovni sud Republike Hrvatske u presudi Rev-1207/2008-2 od 3. ožujka 2010. te Rev-1313/08-2 od 3. listopada 2012. navodi:

Potpuno je neprihvatljivo obzirom na odredbu čl. 47. Zakona o privatizaciji i 390.a ZV da bilo koje trgovačko društvo može postati vlasnikom nekretnine koja nije obuhvaćena pretvorbom. To bi bilo u suprotnosti sa osnovnim ciljem i svrhom pretvorbe i privatizacije društvenih poduzeća.

Također, sukladno odredbi čl. 28. Zakona o neprocijenjenom građevinskom zemljištu (NN br. 50/20) st. 1 građevinsko zemljište odnosno građevina čija vrijednost nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća odnosno nije unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji vlasništvo je Republike Hrvatske, a st. 4. propisano je da ako je u temeljni kapital trgovačkog društva procijenjen samo dio građevine, Republika Hrvatska i trgovačko društvo suvlasnici su građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.

Proizlazi da prije bilo kakve odluke o eventualnoj prodaji treba utvrditi stvarnu neto i bruto površinu dijelova predmetnog poslovnog prostora i to putem ovlaštenog vještaka, te tek nakon toga će biti moguće utvrditi vlasništvo odnosno suvlasništvo stečajnog dužnika i Republike Hrvatske u konkretnom slučaju. Naime, stečajni dužnik ne može prodavati nešto čega nije vlasnik.

Nakon što se utvrdi stvarna površina koje je vlasnik stečajni dužnik, Republike Hrvatska po svom zastupniku podnijeti će svoj Izlučni zahtjev u odnosu na predmetnu nekretninu, posebice u odnosu na garažu.

Stoga i nadalje smatramo da nisu ispunjeni zakonski uvjeti za prodaju predmetne nekretnine od strane stečajnog dužnika u ovom stečajnom postupku.

Na znanje:

1. Ljubica Juranović Skočić
Kastav, Čikovići 26/11

Zamjenica županijske državne odvjetnice
Marijana Franolić