



REPUBLIKA HRVATSKA
Trgovački sud u Zagrebu
Zagreb, Amruševa 2/II

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Zagrebu, po sucu Nikoli Ribariću, u stečajnom predmetu nad dužnikom RR & BS d.o.o. za promet veterinarskih lijekova, otrova II-IV skupine, proizvodnju, trgovinu, usluge, izvoz i uvoz u stečaju, Zaprešić, Tržna 1, OIB: 86122501298, dana 30. studenog 2021. godine

riješio je

Odbija se prijedlog DDM Invest III AG sa sjedištem na adresi Landis&Gyr Strasse 1, CH-6300 Zug, Switzerland (ranija adresa: Schochenmühlestrasse 4, CH-6340 Baar), registriran kod Trgovačkog registra u kantonu Zug pod registracijskim brojem CHE-115.238.947, OIB: 42497989050, zastupano po zakonskim zastupnicima Alessandru Pappalardu, Švicarska, Zurich, Delphinstrasse 6, OIB: 75222390331 i Frederiku Olssonu, Švicarska, Luzern, Eesemlinstrasse 38, OIB: 84497761851, a oni po punomoćniku Nenadu Grofu, odvjetniku iz Zagreba, Nikole Pavića 7, od 18. studenoga 2021. godine za određivanjem brisanja založnog prava na 3/4 14. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, upisano u zk. ul. br. 3585, k.o. Zaprešić, kč.br. 4926/7, „TRŽNICA ZAPREŠIĆ“ u Zaprešiću i dvorište, ukupne površine 2552 m².

Obrazloženje

1. Podneskom od 18. studenoga 2021. godine DDM Invest III AG sa sjedištem na adresi Landis&Gyr Strasse 1, CH-6300 Zug, Switzerland (ranija adresa: Schochenmühlestrasse 4, CH-6340 Baar), registriran kod Trgovačkog registra u kantonu Zug pod registracijskim brojem CHE-115.238.947, OIB: 42497989050, zastupano po zakonskim zastupnicima Alessandru Pappalardu, Švicarska, Zurich, Delphinstrasse 6, OIB: 75222390331 i Frederiku Olssonu, Švicarska, Luzern, Eesemlinstrasse 38, OIB: 84497761851, a oni po punomoćniku Nenadu Grofu, odvjetniku iz Zagreba, Nikole Pavića 7, predložio je brisanje založnog prava na $\frac{3}{4}$ dijela 14. suvlasničkog dijela nekretnine, opisane u izreci rješenja.

2. U podnesku od 18. studenoga 2021. godine navodi se da je Visoki trgovački sud Republike Hrvatske, Rješenjem od 15. rujna 2021. god. posl.br. PŽ-4234/2021-2, usvojio žalbu razlučnog vjerovnika iz čijeg obrazloženja proizlazi da je sud morao odrediti brisanje založnog prava na prodanih $\frac{3}{4}$ suvlasničkog dijela nekretnine.

3. Međutim, novim prvostupanjskim rješenjem od 22. listopada 2021. god., br. St-2404/2018-103, sud nije odredio, niti naložio nadležnom zemljišnoknjižnom odjelu brisanje tog zaloga sa $\frac{3}{4}$ suvlasničkog dijela, stečenog po kupcu.

4. Slijedom navedenog, umoljava se sud HITNO donijeti rješenje kojim će se naložiti provedba brisanja založnog prava razlučnog vjerovnika sa prodanog dijela nekretnine.

5. Uvidom u predmet sud je utvrdio:

- Rješenjem suda posl. br. St-2404/2018-68 od 19. listopada 2020. godine, pravomoćno s 6. studenoga 2020., određena je prodaja nekretnine opisane u izreci rješenja.

- Zaključkom suda posl. br. St-2404/2018-75 od 12. studenoga 2020. određen je predmet prodaje te uvjeti i način prodaje sukladno čl. 247. SZ-a i čl. 97. st. 1.-5. Ovršnog zakona.

- U zaključku o prodaji od 12. studenog 2020. godine određeno je kako se rješenjem o dosudi neće brisati razlučno pravo na prodanom vlasničkom udjelu (razlučno pravo-hipoteka ostaje na nekretnini i nakon što ista bude dosuđena kupcu).

- Isto je određeno iz razloga što je uvidom u zemljišnoknjižni izvadak sud utvrdio kako je na listu C (teretovnica) upisano:

1. Na suvlasnički dio: 14		
1.1	<p>Primljeno: 05. listopada 2011. Z-3485/11</p> <p>Na temelju Ugovora o založnom pravu od 03.10.2011. javnobilježnički solemniziran po Javnom bilježniku Zorka Despot, Zagreb, Lastovska 12, dana 04.10.2011. broj: OV-6352/2011 <u>uknjižuje se pravo zaloga na lokal br. 12 površine 33,51 čm</u>, nisko prizemlje, na iznos od 400.000,00 kn (slovima: četrstotisuća kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, a tražbina Vjerovnika dospijeva danom podnošenja mjenice na naplatu, a najkasnije 01.01.2017., te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se:</p> <p>*ZAGREBAČKA BANKA D.D., OIB: 92963223473, ZAGREB, PAROMLINSKA 2</p>	400.000,00 KN
1.2	<p>Zaprimljeno 02.12.2019.g. pod brojem Z-27947/2019</p> <p>UKNJIŽBA, USTUPANJE ZALOŽNOG PRAVA, UGOVOR O USTUPU I PRIJENOSU PRAVA I TRAŽBINA OD 27.09.2019., SOLEMNIZIRAN PO JAVNOM BILJEŽNIKU ILINKI LISONEK, POSL. BR. OV-7954/2019 OD 27.09.2019.</p>	na 1.1

	*DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, SHOCHENMÜHLESTRASSE 4, CH-6340 BAAR, ŠVICARSKA	Ispisano dana 12.04.2021
	DDM INVEST III AG, OIB: 42497989050, LANDIS + GYR STRASSE 1, 6300 ZUG, ŠVICARSKA, ŠVICARSKA	
1.3	Promjena provedena elektroničkim putem 12.04.2021 temeljem čl. 127. st. 3. Zakona o zemljišnim knjigama ("Narodne novine" 63/2019).	na 1.2

dok je na listu B (vlastovnica) upisano:

Rbr.	Predmet ispisa	Sadržaj upisa	Primjedba
	14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje *3/4 "RR & BS" D.O.O., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1 *1/4 SEDIĆ ZIJAD, ZAGREB, DRŽIČEVA 82		

6. Slijedom navedenoga vidljivo je kako je hipoteka – razlučno pravo upisana kao cijelina, na cijelom 14. Suvlasničkom dijelu s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokala br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, u korist razlučnog vjerovnika.

7. Dakle, hipoteka nije upisana na 3/4 suvlasničkog dijela lokala br. 12 površine 33,51 čm, a koji je bio u vlasništvu "RR & BS" D.O.O., ZAPREŠIĆ, TRŽNA 1, odnosno ovdje stečajnog dužnika i to u 3/4 dijela.

8. S obzirom da hipoteka nije upisana na suvlasničkom udjelu od 3/4 14. suvlasničkog udjela s neodređenim omjerima (lokala), to sud nakon prodaje ne može brisati hipoteku na 3/4 14. suvlasničkog udjela (lokala) koji je predmet prodaje jer takve hipoteke nema.

9. Naime, hipoteka prati 14. suvlasnički udio s neodređenim omjerima (lokal), odnosno prati nekretninu kao cjelinu, te se može brisati upravo onako kako je i osnovana, to jest na cjelini odnosno na 14. suvlasničkom udjelu s neodređenim omjerima, slijedom čega je sud upozorio kupce kako hipoteka ostaje na nekretnini i nakon prodaje u Zaključku suda posl.br. St-2404/2018-75 od 12.11.2020.

10. Posebno se ukazuje na čl. 117. st.2. Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019, dalje ZZK), kojim je izričito propisano da kada zemljišnoknjižni upis određuje drugi sud ili drugo nadležno tijelo, a ne zemljišnoknjižni sud, zemljišnoknjižni sud će se ograničiti na ispitivanje je li upis odredilo za to nadležno tijelo te je li upis provediv s obzirom na stanje zemljišne knjige, a glede ostalih pretpostavku odlučuje onaj sud ili drugo tijelo koje upis dopušta.

11. Dakle, zemljišnoknjižni sud je dužan ispitati da li je upis provediv s obzirom na zemljišnoknjižno stanje koje postoji u času kada je stigla odluka temeljem koje bi se trebao dopustiti upis.

12. Uvidom u zemljišne knjige vidljivo je kako je hipoteka upisana na 14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemljem, kao cjelina, dok bi sud, po prijedlogu od 18. studenoga 2021. godine, trebao naložiti brisanje hipoteke na $\frac{3}{4}$ 14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje.

13. Temeljem zemljišnoknjižnog stanja vidljivo je kako nema hipoteke na $\frac{3}{4}$ 14. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje.

14. Nadalje, ukoliko bi sud, prema prijedlogu naložio brisanje hipoteke na $\frac{3}{4}$ 14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, trebala bi se osnovati i ostati hipoteka na $\frac{1}{4}$ 14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemljem u korist hipotekarnog vjerovnika koja bi onda teretila vlasništvo SEDIĆ ZIJADA, ZAGREB, DRŽIĆEVA 82, u $\frac{1}{4}$ 14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm.

15. Na taj bi način sud ulazio i mijenjao ugovor temeljem kojega je hipoteka osnovana:

"Ugovora o založnom pravu od 03.10.2011. javnobilježnički solemniziran po Javnom bilježniku Zorka Despot, Zagreb, Lastovska 12, dana 04.10.2011. broj: OV-6352/2011 uknjižuje se pravo zalog na lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, na iznos od 400.000,00 kn (slovima: četristotisuća kuna), uvećano za sve ugovorene kamate i troškove, a tražbina Vjerovnika dospijeva danom podnošenja mjenice na naplatu, a najkasnije 01.01.2017., te prema ostalim uvjetima iz Ugovora, a kao nositelj tog prava upisuje se:..."

16. Ugovorom o založnom pravu od 03.10.2011. javnobilježnički solemniziran po Javnom bilježniku Zorka Despot, Zagreb, Lastovska 12, dana 04.10.2011. broj: OV-6352/2011 uknjiženo je pravo zalog na lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje i to na lokal kao cjelina.

17. Hipoteka nije osnovana i upisana na $\frac{3}{4}$ dijela lokala br.12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje.

18. Hipoteka je osnovana na lokal u cjelini i prati nekretninu-lokal kao cjelinu, te su svakdašnji vlasnici nekretnine – lokala dužani trpjeti namirenje tražbine iz predmeta na kojem je osnovana hipoteka.

19. U stečajnom postupku sud nije ovlašten prodavati imovinu koja nije u vlasništvu stečajnog dužnika. Drugim riječima, sud u stečajnom postupku nije ovlašten prodati lokal kao cjelinu i nemiriti razlučnog vjerovnika, te nakon prodaje brisati hipoteku sa lokala kao cjeline, jer $\frac{1}{4}$ dijela lokala nije u vlasništvu stečajnog dužnika.

20. Kupac je prilikom kupnje nekretnine, na elektronskoj javnoj dražbi održanoj na FINA-i, bio upoznat sa činjenicom kako se hipoteka neće brisati te je kupnjom nekretnine pristao na uvjete prodaje.

21. Rješenjem suda posl.br. St-2404/2018-81 od 30. ožujka 2021. godine, pravomoćno s 16. travnja 2021. godine, nekretnina je dosuđena kupcu.

22. Niti kupac, a niti razlučni vjerovnik nisu se žalili na predmetno rješenje o dosudi, koje je doneseno u skladu s Zaključkom o prodaji.

23. Ukazuje se kako je nekretninu kupio kupac DDM REO Adria d.o.o., Damira Tomljanovića Gavrana 15, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 91868082461.

24. Uvidom u sudski registar za kupca DDM REO Adria d.o.o., Damira Tomljanovića Gavrana 15, 10000 Zagreb, Hrvatska, OIB: 91868082461, vidljivo je kako je osnivač i jedini član tog društva – kupca: DDM INVEST III AG, Švicarska, Broj iz registra: CHE-115.238.947, Naziv registra: Trgovački registar Kantona Zug, Nadležno tijelo: Trgovački registar Kantona Zug, OIB: 42497989050 (Prikaži vezane subjekte), Švicarska, Zug, Landis + Gyr Strasse 1.

25. Upravo je jedini osnivač i jedini član društva kupca: DDM INVEST III AG, Švicarska, OIB: 42497989050, Švicarska, Zug, Landis + Gyr Strasse 1, razlučni vjerovnik i podnositelj podneska od 18. studenoga 2021. godine koji predlaže donošenje rješenja kojim bi sud naložio brisanje hipoteke.

26. Dakle, kupac nekretnine, kojemu je nekretnina ujedno i dosuđena, tvrtka je kćer razlučnog vjerovnika koji predlaže brisanje hipoteke.

27. Ukazuje se kako razlučni vjerovnik uvijek može i mimo suda dati brisovno očitovanje kupcu nekretnine, tim više jer se radi o tvrtki kćeri.

28. Osim toga, razlučni vjerovnik uvijek može ukoliko smatra osnovanim, pokrenuti ovrhu na nekretnini na kojoj ima upisano razlučno pravo.

29. Ukazuje se kako bi sud napravio propust da je prilikom prodaje predmetne nekretnine odredio brisanje predmetne hipoteke znajući da istu neće moći brisati, odnosno da će nalaganje brisanja biti neprovedivo, s obzirom na zemljišnoknjižno stanje.

30. U pogledu Rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovnog broja PŽ-4234/2021-2 od 15. rujna 2021. godine, potrebno je napomenuti kako je isto doneseno povodom žalbe na rješenje o namirenju poslovnog broja St-2404/2018-96 od 20.7.2021. vjerovnika DDM INVEST III AG, Shochenmühlestrasse 4, CH-6340 BAAR, Švicarska, OIB 42497989050 i kupac DDM REO ADRIA d.o.o., Damira Tomljanovića Gavrana 15, Zagreb, OIB 91868082461.

31. Sud je na temelju Rješenja Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske, poslovnog broja PŽ-4234/2021-2 od 15. rujna 2021. godine, a u skladu sa stavovima iz tog rješenja, prema kojemu bi trebalo namirivati razlučnog vjerovnika nakon prodaje nekretnine stečajnog dužnika upisane u zk. ul. br. 3585, k.o. Zaprešić, kč.br. 4926/7, „TRŽNICA ZAPREŠIĆ“ u Zaprešiću i dvorište, ukupne površine 2552 m²:

- 3/4 suvlasničkih dijelova "RR & BS" d.o.o., Zaprešić, Tržna 1, u 14. Suvlasnički dio s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, donio Rješenje poslovnog broja St-2404/2018-103 od 22. listopada 2021. godine, u kojem je utvrdio iznos namirenja razlučnog

vjerovnika DDM INVEST III AG, Shochenmühlestrasse 4, CH-6340 BAAR, Švicarska, OIB 42497989050.

32. Dakle, u rješenju na kojeg ukazuje podnositelj prijedloga od 18.11.2021. sud nije niti odučivao o brisanju založnog prava, već je utvrđivao troškove unovčenja i namirenje razlučnog vjerovnika.

33. Na Rješenje o namirenju razlučnog vjerovnika, poslovnog broja St-2404/2018-103 od 22. listopada 2021. godine, nije bilo žalbi.

34. Stoga se još jednom ukazuje kako bi, temeljem članka 117.st.2. ZZK, bilo neprovedivo rješenje ovoga suda kojim bi se naložilo zemljišnoknjižnom sudu brisanje hipoteke na 3/4 14. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, upisano u zk. ul. br. 3585, k.o. Zaprešić, kč.br. 4926/7, „TRŽNICA ZAPREŠIĆ“ u Zaprešiću i dvorište, ukupne površine 2552 m².

35. Slijedom naprijed navedenoga, imajući u vidu zemljišnoknjižno stanje u dijelu upisa hipoteke na neketnini koja je unovčena u stečajnom postupku, te činjenicu neprovedivosti u zemljišnim knjigama rješenja kojim bi ovaj sud naložio zemljišnoknjižnom sudu brisanje hipoteke na 3/4 dijela 14. Suvlasničkog dijela s neodređenim omjerom ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14) lokal br. 12 površine 33,51 čm, nisko prizemlje, upisano u zk. ul. br. 3585, k.o. Zaprešić, kč.br. 4926/7, „TRŽNICA ZAPREŠIĆ“ u Zaprešiću i dvorište, ukupne površine 2552 m², odlučeno je kao u izreci.

U Zagrebu, 30. studenog 2021. godine

Sudac:
Nikola Ribarić

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Protiv ovog rješenja može se uložiti žalba Visokom trgovačkom sudu Republike Hrvatske u roku od 8 dana od dostave. Dostava se smatra obavljenom istekom trećeg dana od dana isticanja rješenja na e-oglasnoj ploči. Žalba se ulaže putem ovog suda u 2 primjerka.

DNA:

1. Predrag Filajdić, stečajni upravitelj
2. DDM INVEST III AG po Nenad Grof, odvjetnik
3. DDM REO Adria d.o.o.
4. Županijsko državno odvjetništvo u Velikoj Gorici
5. RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava