

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Zagreb, 30.10.2023.g.

Predmet: Očitovanje na Zaključak od 20.9.2015.g.

Zaključkom Suda naloženo je očitovanje stečajnog upravitelja po zahtjevu trećih osoba za brisanjem zabilježbe otvaranja stečajnog postupka u zemljišnim knjigama.

Stečajni upravitelj očituje se na slijedeći način:

1. Etaža E-35. Zk. ul. 2298 k.o. Odra

Nekretnina upisana u zk.ul. 2298 k.o. Odra (prije zk.ul. 780 k.o. Buzin) prodana je sukladno odlukama na završnom ročištu, a kasnije obrazloženo u zaključnom izvješću stečajnog upravitelja od 20.5.2014.g., a uz koje izvješće su priloženi dokumenti o unovčenju predmetne nekretnine. Uz ovaj podnesak ponovo se u sudski spis dostavlja preslik ugovora o kupoprodaji, te dokaz o uplati kupca.

Prema stanju zemljišnih knjiga sada je upisani vlasnik HOTELI BUZIN d.o.o. , OIB 64865733139, Cebini 37, Buzin, 10010 Zagreb – Slobostina (pravni slijednik iza MEDIA – PLAN d.o.o. Zagreb i BUZIN GRAĐENJE d.o.o.).

Nastavno na navedeno, predlaže se da sud udovolji prijedlogu predlagatelja te u zemljišnim knjigama kod Općinskog suda u Novom Zagrebu, zk.ul. 2298 k.o. Odra (prije prije zk.ul. 780 k.o. Buzin) na etaži E-35, Spremište u podrumu, površine 77,41 m2, u nacrtu o etažiranju označeno zelenom bojom, naloži brisanje zabilježbe otvaranja stečaja pod brojem Z-32016/2009 sa prvenstvenim redom upisa Z-64259/07.

Dokaz: Ugovor o kupoprodaji i uplata kupovnine
Zk izvadak

2. Etaža 48. zk.ul. 2297 k.o. Odra (prije zk.ul. 778 k.o. Buzin) – lokal broj 6 u prizemlju

U odnosu na predmetnu etažu E-48, lokal 6 u prizemlju površine 25,40 m2 u elaboratu o etažiranju označen ljubičastom bojom, stečajni sudac je već rješenjem od 20.5.2009.g. odlučio i naložio brisanje zabilježbe otvaranja stečajnog postupka pod Z-64259/07. Nije poznato zašto zk odjel nije proveo rješenje.

Promjenom zk tijela u zk.ul. 2297 k.o. Odra, zabilježba Z-64259/07 evidentirana je po zabilježbom Z-32016/2009. Sada je upisani vlasnik nekretnine AVIX d.o.o. , OIB 79042549005.

Nastavno na navedeno predlaže se da sud radi brisanja zabilježbe Z-32016/2009 sa prvenstvenim redom upisa Z-64259/07, predmetno rješenje opskrbljeno pravomoćnošću dostavi ponovo na

provedbu Općinskom sudu u Novom Zagrebu radi provedbe brisanja ili obuhvati u novom rješenju i udovolji prijedlogu za brisanjem predmetne zabilježbe otvaranja stečajnog postupka.

Dokaz: Uvid u rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu od 20.5.2009.g.
ZK izvadak

3. Etaža 16. Zk. ul. 2297 k.o. Odra (prije zk. ul. 778 k.o. Buzin) – dvonamjensko sklonište od 356,45 čm

Prema stanju zemljišnih knjiga, kod Općinskog suda u Novom Zagrebu u zk. ul. 2297 k.o. Odra, na etaži E-16, dvonamjensko sklonište u podrumu, ukupne površine 356,45 čm u nacrtu o etažiranju označeno žutom bojom, upisano je vlasništvo u ½ dijela u korist AVIX d.o.o., OIB 79042549005, Buzin, Cebini 37, te ½ suvlasničkog dijela u korist ZADIOM – NOVA d.o.o., OIB 75802104602 kao pravnog prednika Stečajne mase iza ZELENi CVIJET d.o.o. u stečaju.

Uvidom u dostupnu dokumentaciju, pravni prednik stečajnog dužnika, ZADOM – NOVA d.o.o. , 10010 Zagreb, Cebini 37 zastupan po tadašnjem direktoru Igoru Mlinaru, sklopio je kao prodavatelj sa kupcem MARKETING RADIJA d.o.o., 10010 Zagreb, Cebini 28, MB 1695126 kojeg je kupca zastupala Iva Čolak, Ugovor o kupoprodaji nekretnine ovjeren kod javne bilježnice Vesne Pučar pod brojem ovjere OV-15658/04 od 28.10.2014.g. za 1/2 skloništa u podrumu Poslovnog centra Buzin na adresi Cebini 28, u Etažnom elaboratu označenom žutom bojom, a čija je ukupna površina iznosi 356,45 m2, odnosno ½ dijela iznosi 178,23 m2. Pravni prednik i kupac su dana 17.12.2004.g. potpisali Anex ugovora o kupoprodaji skloništa ovjeren kod javnog bilježnika Ivan Milaković iz Velike Gorice pod brojem ovjere OV-17438/04 od 21.12.2004.g. kojim usklađuju točan opis nekretnine kao: Prodavatelj prodaje a kupac kupuje ½ skloništa u podrumu Poslovnog centra Buzin na adresi Cebini 28, čija ukupna površina iznosi 356,45 m2, uknjižen u katastarskoj općini Buzin, zk.ul. 778, zkč. 329/1 na ime ZADOM – NOVA d.o.o. i to: 77/1000 dijela nekretnine u A1 (jedan) povezano s vlasništvom posebnih dijelova nekretnine i to DVONAMJENSKO SKLONIŠTE, ukupne površine 356,45 m2 u vlasništvu tvrtke ZADOM – NOVA d.o.o. u ½ dijela u nacrtu o etažiranju označeno žutom bojom. U članku 5. Prodavatelj je ovlastio kupca da bez svake daljnje suglasnosti, a na temelju ugovora, izvrši upis vlasništva na svoje ime.

U trenutku otvaranja stečajnog postupka, stečajni dužnik u svojim poslovnim knjigama po osnovu gore opisanog ugovora nije imao evidentiranih potraživanja, kao i eventualnih drugih nenaplaćenih potraživanja od MARKETING RADIJA d.o.o. .

Uvidom u povijesni izvadak iz zemljišnih knjiga (zk.ul. 788 k.o. Buzin) za predmetnu etažu E-16, proizlazi da je na nekretnini koja je bila predmet kupoprodaje dana 27.12.2004.g. pod brojem Z-40228/04 izvršena zabilježba Rješenja o ovrsi posl. broj Ovr-2807/04 od 23.3.2005.g. zabilježbom ovrhe na nekretnini Zadam – nova d.o.o. po ovrhovoditelju Kreditna banka Zagreb dd. Nadalje, uvidom u povijesni ZK izvadak proizlazi da je kupac MARKETING RADIJA d.o.o. pod brojem Z-718/2005 od 11.1.2005.g. podnio očito prijedlog za upis vlasništva, a koji je prijedlog sud odbio. Naime, za pretpostaviti je kako je zabilježba ovrhe izvršena očito prije podnesenog prijedloga za upis vlasništva, to očito upis promjene vlasništva nije bio dopušten.

Kako bi se otklonila okolnost pitanja druge polovine suvlasničkog dijela dvonamjenskog skloništa, ista je prema povijesnom izvatku bila u vlasništvu MODIĆ d.o.o. Cebini bb, Buzin, Zagreb, koja je promjena vlasništva u korist Marketing radija d.o.o. izvršena pod brojem Z-6219/2008, zaprimljeno 16.2.2005. pod Z-4788/05. Kasnije preneseno vlasništvo pod Z-30173, zaprimljeno pod Z-3384/2019 na sada upisanog vlasnika AVIX d.o.o.

Odredbom članka 98.st.6. tada važećeg Stečajnog zakona određeno je „ Nakon otvaranja stečajnog postupka dopustiti će se i provesti upis u javne knjige, ako su uvjeti za upis ostvareni prije stupanja pravnih posljedica otvaranja stečajnog postupka.“ U konkretnom slučaju radi se o ugovorima o kupoprodaji koji su javnobilježnički ovjereni, koji su sklopljeni oko dvije i pol godine prije otvaranja stečaja, te kao takvi predstavljaju ispunjen preduvjet za provedbu i nastali su prije dana otvaranja stečaja.

Pod poslovnim brojem Z-10734/2023 od 17.4.2023.g., uslijed obustave ovršnog postupka, izvršeno je brisanje zabilježbe ovrhe posl. broj Ovr-2807/04 čime je prestao pravni učinak zabilježbe ovrhe.

Kako je naprijed navedeno, prema podacima u trenutku otvaranja stečaja, pravni prednik stečajnog dužnika ZADOM – NOVA d.o.o. , nije imao u poslovnim knjigama evidentiranih potraživanja od kupca.

Iz dostupne dokumentacije, preslika Ugovora o cesiji od 26.10.2004.g. proizlazi da je između cesusa MARKETING RADIJA d.o.o., cedenta ZADOM NOVA d.o.o. i cesionara SVIJET SLIČICA d.o.o. . Iznos ustupljene tražbine upravo odgovara ugovorenoj kupoprodajnoj cijeni.

Nastavno na nedostupnost podataka, a s obzirom i na starost transakcije, a uzimajući u obzir činjenicu da je potpisnik Ugovora o kupoprodaji tada bio gosp. Igor Mlinar, uspjelo se sa istim stupiti u kontakt radi pribavljanja očitovanja na okolnost predmetne kupoprodaje. Gosp. Igor Mlinar je dana 27.10.2023.g. pristupio u ured stečajnog upravitelja, te je sačinjena Službena bilješka vezana uz naprijed opisane okolnosti. Bivši direktor je potvrdio činjenicu da su sve kupoprodaje naplaćene, kao i predmetna kupoprodaja.

Nastavno na opisano kako je kupca / predlagatelj kupio nekretninu po ugovoru i aneksu ugovora koji su sklopljeni znatno prije otvaranja stečaja, činjenica da je ugovorom dopušten upis vlasništva u korist kupca, da u trenutku otvaranja stečaja nije bilo evidentiranih potraživanja od kupca, da je u međuvremenu brisanjem zabilježbe ovrhe prestao pravni učinak takve zabilježbe, da je bivši direktor i potpisnik kupoprodaje potvrdio da je ista naplaćena, **udovoljavanje zahtjevu predlagatelja, predstavlja pravno pitanje u smislu navedene odredbe članka 98. SZ-a, te se u navedenom smislu prepušta odluka sudu.**

Dokaz: Preslik Ugovora i Anexa ugovora o kupoprodaji
Ugovor o cesiji
ZK izvadak
Službena bilješka

4. E-53

Sud je naložio očitovanje u odnosu na nekretninu etaža E-53, zk.ul. 2298 k.o. Odra. Uvidom u prijedloge predlagatelja, radi se o očitoj grešci u pisanju zaključka. Naime, za etažu E-35 podnijeli su prijedlog HOTEL BUZIN d.o.o. kao sadašnji upisani vlasnik i MEDIA PLAN d.o.o. kao njegov pravni prednik, a sve kako je obrazloženo u dijelu predmetnog etažnog dijela.

Nastavno na navedeno, u odnosu na predmetni dio zaključka nije izvršeno očitovanje, no ako sud i nadalje smatra potrebnim, isto će biti učinjeno posebnim podneskom.

Stečajni upravitelj:

Zdravko Mitak dipl. oec.

