



Republika Hrvatska
Trgovački sud u Varaždinu
Varaždin, Braće Radić 2

Poslovni broj: 5 St-211/2016-80

REPUBLIKA HRVATSKA

RJEŠENJE

Trgovački sud u Varaždinu, po sucu toga suda Kseniji Flack-Makitan, u stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom MIDEA d.o.o. u stečaju, Čakovec, Ljudevita Gaja 6, OIB: 74758464220, 2. srpnja 2019.,

riješio je

- I. Nekretnina stečajnog dužnika MIDEA d.o.o. u stečaju, Čakovec, Ljudevita Gaja 6, OIB: 74758464220, čkbr. 1019/2 dvorište sa 91 m² i stambena zgrada sa 96 m², pripis iz uloška 4432, suvlasnički dio: 29/100 etažno vlasništvo (E-2), 1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: Posebni dio nekretnine oznake „B“-stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaonice ukupne površine 71,25 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P2 površine 11,00 m², sve upisano u z.k.ul. br. 5650, k.o. Umag, kod Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Buje, dosuđuje se kupcu Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, te se utvrđuje da je ovaj kupac ponudio najveću cijenu i da su ispunjene pretpostavke da mu se ova imovina stečajnog dužnika dosudi.
- II. Nalaže se kupcu Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, OIB: 18846383988, da u roku od 30 dana od pravomoćnosti ovog rješenja uplati iznos preostale kupovnine od 550.000,00 kn na račun Financijske agencije broj IBAN 1123900011300028787, model: HR11, pod poziv na broj (PNB) kao podatak prvi (P1) treba upisati broj 60089, a kao podatak drugi broj P2 sadržan u tablici pod rednim brojem VII (lista ponuditelja sa zadnjom najvišom ponudom u nadmetanju) i glasi:17426. Podatak P1 i P2 nužno je odvojiti crticom (-). Prilikom uplate kupovnine na račun Financijske agencije potrebno je da uplatitelj u polje 71A na SWIFT-u ili obrascu naloga za plaćanje u polje „Opcija troška“ naznači opciju „OUR“.
- III. Ukoliko kupac ne uplati kupovninu iz toč. II. ovog rješenja u roku koji je određen, sud će oglasiti nevažećom ovu prodaju i odrediti ponovno provođenje prodaje, a iz

uplaćene jamčevine namiriti će se troškovi prodaje i naknaditi razlika između kupovnine postignute na prijašnjoj i novoj prodaji.

- IV. Nakon što kupac uplati kupovninu iz toč. II. izreke ovog rješenja i nakon pravomoćnosti ovog rješenja, naložiti će se nadležnom općinskom sudu da se u zemljišnu knjigu upiše u njegovu korist pravo vlasništva na dosuđenoj nekretnini te da se brišu prava i tereti na nekretnini koji prestaju njezinom prodajom.
- V. Nalaže se Općinskom sudu u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Buje da upiše zabilježbu toč. I. izreke ovog rješenja o dosudi za navedenu nekretninu.

Obrazloženje

U ovom stečajnom postupku koji se vodi nad stečajnim dužnikom MIDEA d.o.o. u stečaju, Čakovec, Ljudevita Gaja 6, na elektroničkoj javnoj dražbi održanoj kod Financijske agencije dražbovatelj Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80, je ponudio cijenu u iznosu od 600.000,00 kn za nekretninu čkbr. 1019/2 dvorište sa 91 m² i stambena zgrada sa 96 m², pripis iz uloška 4432, suvlasnički dio: 29/100 etažno vlasništvo (E-2), 1. s kojim je povezano pravo vlasništva u suvlasništvu cijele nekretnine na posebnom dijelu zgrade: Posebni dio nekretnine oznake „B“-stan na 1. katu zgrade, u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom sastoji se od: kuhinje, blagovaone, dnevnog boravka, dvije lođe, spavaće sobe i kupaonice ukupne površine 71,25 m², sa pripadajućim parkirnim mjestom P2 površine 11,00 m², sve upisano u z.k.ul. br. 5650, k.o. Umag, kod Općinskog suda u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Buje, navedenu u toč. I. izreke ovog rješenja, te je ova ponuda u Izvještaju Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 15. veljače 2018., KLASA: O/110-10/17-01/1082, UR.BROJ.: 07-01-18-21 (list 229-238 spisa) utvrđena valjanom, a također je konstatirano u tom izvještaju da je ovaj dražbovatelj uplatio jamčevinu u iznosu od 50.000,00 kn za sudjelovanje u ovoj javnoj dražbi.

Valja navesti da je navedena javna dražba dovršena 14. veljače 2018. u 23:59:59 sati, kako je to navedeno u Izvještaju Financijske agencije o provedenoj elektroničkoj javnoj dražbi od 15. veljače 2018., KLASA: O/110-10/17-01/1082, UR.BROJ: 07-01-18-21.

Podneskom predanim preporučenom poštom 14. veljače 2018. (list 228 spisa) Adriatic Assets d.o.o. je obavijestio ovaj sud da je sudjelovao na elektroničkoj javnoj dražbi za predmetnu nekretninu, da on ujedno ima upisano na toj nekretnini založno pravo u prvom redu i da je njegovo potraživanje znatno veće od iznosa kupovnine, pa predlaže sudu da ga oslobodi od plaćanja kupovnine u cijelosti i to u slučaju da mu nekretnina bude dosuđena kao najboljem ponuđaču.

Prema podacima razlučnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o., dostavljenim uz podnesak od 12. lipnja 2018. (list 272-274 spisa) razvidno je da tražbina tog razlučnog vjerovnika prema SANING PROJEKTIRANJE I INŽENJERING d.o.o., Pula, Gortanova 12, na dan 8. lipnja 2018. temeljem Ugovora o izdavanju devizne garancije broj 311-DG-2-/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine iznosi ukupno 1.125.346,51 kn i 75.364.738,39 kn.

Radi logičnosti slijeda ovog obrazloženja, valja navesti da je u spis dostavljen Ugovor o kupoprodaji predmetne nekretnine sklopljen između SANING d.o.o., Pula, Gortanova 12 kao prodavatelja i MIDEA d.o.o., Čakovec, Ljudevita Gaja 6, kao kupca, od 10. veljače 2012., kojim je ugovorena prodaja te nekretnine uz plaćanje cijene od 138.310,00 EUR. U tom je ugovoru utvrđeno i postojanje uknjiženog založnog prava prema Ugovoru o izdavanju devizne garancije broj 311-DG-2/2008 od 25. travnja 2008. u korist Hypo-Alpe-Adria-Bank d.d., Zagreb, pod brojem Z-2214/08 (list 569-570 spisa).

U trenutku donošenja rješenja ovoga suda od 14. rujna 2017., poslovni broj St-211/16-24 (list 202-203 spisa), kojim je određena prodaja predmetne nekretnine u ovom stečajnom postupku, utvrđeno je da je u zemljišnoj knjizi stečajni dužnik upisan kao njen vlasnik i nije bilo upisanih nikakvih zabilježbi koje bi sprečavale njenu prodaju, pa niti zabilježbe spora, a što je vidljivo iz izvotka iz zemljišne knjige od 21. svibnja 2017. (list 126 spisa).

Općinski sud u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Buje je 4. siječnja 2018. zaprimio pod brojem Z-283/2018 ispravu na temelju koje je zabilježio za predmetnu nekretninu sljedeće: "spor, tužba s prijedlogom za izdavanje privremene mjere, zabilježuje se spor pod posl.br. P-1/2018 koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu."

Ovu činjenicu sud je utvrdio tek nakon što je provedena elektronička javna dražba za ovu nekretninu, jer o tome Općinski sud u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Buje nije sudu dostavio nikakvu obavijest, iako je iz izvotka iz zemljišne knjige za tu nekretninu razvidno da je još od 19. rujna 2017. taj sud zaprimio obavijest o prodaji ove nekretnine u ovom stečajnom postupku, o čemu je upisao i potrebnu zabilježbu.

Vezano na upis ove navedene zabilježbe spora sud je na temelju dostavljenog preslika predmeta Općinskog suda u Puli, Zemljišno-knjižni odjel Buje broj Z-283/2018 (list 427-513 spisa) utvrdio da je ista upisana u zemljišne knjige za predmetnu nekretninu rješenjem tog suda od 12. siječnja 2018., poslovni broj Z-283/2018 (list 512-513 spisa), dakle tijekom provođenja elektroničke javne dražbe kod Financijske agencije.

Na temelju uvida u isprave koje je Trgovački sud u Pazinu dostavio ovom sudu glede predmeta tog suda poslovni broj P-1/2018, sud je utvrdio da je SANING d.o.o., Pula podnio tužbu protiv četiri tuženika od kojih je jedan i ADRIATIC ASSETS d.o.o., Zagreb, kojom uz utvrđenje ništetnosti raznih ugovora traži i da se naloži Općinskom sudu u Puli, Zemljišno-knjižnom odjelu Buje brisanje upisanog založnog prava pod poslovnim brojem Z-2214/08 temeljem Ugovora o izdavanju garancije broj 311-DG-2/2008 sa Sporazumom o osiguranju novčane tražbine od 25. travnja 2008., kojim je uknjiženo pravo zalogu na nekretninama za iznos glavnice od 6.000.000,00 EUR-a sa ugovorenom kamatom, rokom otplate i sporednim potraživanjima, kako je navedeno u ugovoru i to na nekretninama u vlasništvu tužitelja, te je uz ostalo među tim nekretninama navedena i predmetna nekretnina.

Upravo glede postojanja ovog založnog prava upisanog na predmetnoj nekretnini stečajnog dužnika u korist razlučnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. se vodi navedeni parnični postupak kod Trgovačkog suda u Pazinu.

O ovim je činjenicama raspravljano i na ročištu održanom 11. ožujka 2019., te je na tom ročištu uz detaljno izlaganje ove sporne situacije punomoćnik stečajnog dužnika naveo da valjanost upisa predmetnog založnog prava pod brojem Z-2214/08 može utjecati na stanje opterećenosti predmetne nekretnine te prava na namirenje u ovom stečajnom postupku, uz izlaganje dviju mogućnosti:

-prva mogućnost je da s obzirom da je prvi u prednosnom redu založni vjerovnik ADRIATIC ASSETS d.o.o. izjavio prijeboj sa cijenom postignutom na elektroničkoj javnoj dražbi za predmetnu nekretninu koju je izdražbovao, da se takav prigovor prijeboja usvoji, pri čemu taj založni vjerovnik kao kupac ne bi trebao platiti kupovninu, što bi uzrokovalo da u slučaju uspjeha SANING d.o.o. u parničnom predmetu koji je naveden, taj založni vjerovnik zapravo kupi tu nekretninu bez polaganja novaca, pa bi se dalje mogao uzrokovati problem kako naknadno to naplatiti od ADRIATIC ASSETS d.o.o., a čime bi se oštetili stečajni vjerovnici, te sljedeći u prednosnom redu namirenja, Republika Hrvatska. Sa ovime bi se moglo dalje dovesti u pitanje i pravilnost postupanja suda na takav način kada je sud bio upoznat sa svim ovim činjenicama,

-druga mogućnost je da se ADRIATIC ASSETS d.o.o. pozove na plaćanje kupovnine, da se ne usvoji prigovor prijeboja tog založnog vjerovnika, u kojem slučaju ukoliko SANING i izgubi parnični postupak kupovнина bi se vratila tom razlučnom vjerovniku kroz namirenje, a u slučaju da SANING d.o.o. uspije u tom parničnom postupku, tada niti ADRIATIC ASSETS d.o.o. ne bi mogao biti iz tih novaca namiren, već bi se namirili razlučni vjerovnik Republika Hrvatska i eventualno ostali stečajni vjerovnici.

Zastupnica Republike Hrvatske je na tom ročištu iznijela da kao založni vjerovnik na toj nekretnini ne prihvaća prigovor prijeboja stavljen od Adriatic Assets d.o.o. jer bi na ovaj način interesi Republike Hrvatske mogli biti oštećeni u slučaju neplaćanja po Adriatic Assets d.o.o., vezano uz ishod parničnog postupka pri Trgovačkom sudu u Pazinu poslovni broj P-1/2018 i stoga traži da Adriatic Assets d.o.o. ako želi steći vlasništvo te nekretnine, da uplati iznos kupovnine, a ne da izvrši prijeboj sa otprije nastalim potraživanjima prema stečajnom dužniku.

Punomoćnik Adriatic Assets d.o.o. je predložio na tom ročištu sudu da dosudi nekretninu kupcu i oslobodi ga od obveze polaganja kupovnine, budući da prema dužniku postoji tražbina koja se s kupovninom može prebiti, te da je predmetna podnesena tužba usmjerena na osuđivanje namirenja, te da zabilježba spora ne predstavlja zapreku za dosudu nekretnine uz uvažavanje prijeboja. Istaknuto je na ovom ročištu od punomoćnika Adriatic Assets d.o.o. da bi polaganjem kupovnine istom nastala kontinuirana ekonomska šteta gubitkom mogućnosti raspolaganja novcem.

U svezi zabilježbe spora koja je upisana na predmetnoj nekretnini valja navesti da čl. 122. st. 2. Ovršnog zakona ("Narodne novine" broj 112/12, 25/13, 93/14 i 73/17, dalje OZ) propisuje da se tražbina za koju je u zemljišnoj knjizi upisana zabilježba spora radi brisanja založnog prava ili zabilježba o drugom sporu namiruje na način na koji se namiruje tražbina uz raskidni uvjet.

Nadalje, čl. 121. st. 1. OZ propisuje da će se iznos uvjetne tražbine koja je osigurana založnim pravom izdvojiti i staviti u sudski polog, odnosno javnobilježnički polog i isplatiti kada se odgovorni uvjet ispuni ili kad bude sigurno da se raskidni uvjet neće ispuniti.

Korištenjem prava iz čl. 247. st. 7. Stečajnog zakona ("Narodne novine" broj 71/2015 i 104/2017, dalje SZ) koji propisuje da prvi razlučni vjerovnik u prednosnom redu može izjaviti da kupuje nekretninu i da stavlja u prijeboj svoju tražbinu s protutražbinom stečajnog dužnika po osnovi cijene u visini utvrđene vrijednosti nekretnine, namirila bi se djelomično tražbina razlučnog vjerovnika Adriatic Assets d.o.o. koja je osigurana založnim pravom na predmetnoj nekretnini.

Raskidni uvjet prema definiciji iz čl. 297. Zakona o obveznim odnosima ("Narodne novine" broj 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, dalje ZOO) je takav koji raskida pravne učinke ugovora u trenutku kad nastupi buduća i objektivno neizvjesna činjenica postavljena kao uvjet.

Primjenom navedenih odredbi, sud je zaključio da se s obzirom na propisani pravni učinak zabilježbe spora na predmetnoj nekretnini nisu ispunile pretpostavke za prijeboj tražbine prvog razlučnog vjerovnika u prednosnom redu Adriatic Assets d.o.o. po osnovi cijene sa protutražbinom stečajnog dužnika prema čl. 247. st. 7. SZ.

Radi navedenog, sud je u skladu sa rezultatom provedene elektroničke javne dražbe dosudio kupcu Adriatic Assets d.o.o. predmetnu nekretninu, kako je to navedeno u toč. I. izreke ovog rješenja u skladu s čl. 103. st. 3., st. 4., te st. 6. OZ, s time da je sud pozvao kupca Adriatic Assets d.o.o. na uplatu preostale kupovnine u iznosu od 550.000,00 kn u skladu sa postignutom cijenom na elektroničkoj javnoj dražbi, te do sada uplaćenom jamčevinom od 50.000,00 kn u skladu s čl. 106. OZ.

Odluke pod toč. III.-V. izreke ovog rješenja sud je donio primjenom čl. 106. st. 2. i 3., te čl. 108. OZ.

U Varaždinu, 2. srpnja 2019.

Sudac

Ksenija Flack-Makitan

UPUTA O PRAVNOM LIJEKU:

Stranka u postupku ima pravo izjaviti žalbu u roku od osam dana, s time da se dostava smatra obavljenom istekom osmoga dana od dana objave ove odluke na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova, a rok za žalbu počinje teći prvog sljedećeg dana po proteku navedenog roka. Objava ove odluke na mrežnoj stranici e-Oglasna ploča sudova smatra se dokazom da je dostava objavljena svim sudionicima i onima za koje Stečajni zakon propisuje posebnu dostavu. Žalba se podnosi putem ovog suda u četiri primjerka, te o žalbi odlučuje Visoki trgovački sud Republike Hrvatske u Zagrebu.

DNA:

1. Općinski sud u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Buje, Istarska 1, Buje,
2. Financijska agencija Zagreb, Ulica Grada Vukovara 70, (odmah i nakon pravomoćnosti rješenja)
3. E-Oglasna ploča suda kao dostava za:
 - Stečajna upraviteljica, Marija Domijan, Koprivnička 3, Varaždin,
 - Razlučni vjerovnik Republika Hrvatska, zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Varaždinu, Građansko – upravni odjel, Varaždin, Braće Radića 2,
 - Kupac Adriatic Assets d.o.o., Zagreb, Radnička cesta 80,

Broj zapisa: **1788c-7642b**

Kontrolni broj: **074cc-c2ca5-99bb9**

Ovaj dokument je u digitalnom obliku elektronički potpisan sljedećim certifikatom:

CN=KSENIJA FLACK-MAKITAN, L=VARAŽDIN, O=TRGOVAČKI SUD U VARAŽDINU, C=HR

Vjerodostojnost dokumenta možete provjeriti na sljedećoj web adresi:

<https://usluge.pravosudje.hr/provjera-vjerodostojnosti-dokumenta/>



unosom gore navedenog broja zapisa i kontrolnog broja dokumenta.

Provjeru možete napraviti i skeniranjem QR koda. Sustav će u oba slučaja prikazati izvornik ovog dokumenta.

Ukoliko je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, **Trgovački sud u Varaždinu** potvrđuje vjerodostojnost dokumenta.