

**ODVJETNICA
DANIJELA BLAŽEVIĆ
ZAGREB, MIRKA VIRIUSA 16
TEL/FAX 01 6641 609, mob: 091 3779 302
e-mail:odvjetnica.danijela.blazevic@gmail.com**

U Zagrebu, dana 01.02.2021. godine

***Stečajna upraviteljica Korana Ferdelji
za Stečajnu masu iza Mundus Maximus d.o.o. u stečaju***

Predmet: Pravno mišljenje vezano uz Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine od 27.09.2010.g., OV-10258/10, kod Javnog bilježnika Lade Draškić iz Zagreba.

Sukladno uputi Naslova ovaj odvjetnički ured izdaje pravno mišljenje vezano uz naprijed navedeni Sporazum i to prema dokumentaciji kako slijedi:

- Sporazum radi osiguranja novčane tražbine prijenosom vlasništva nekretnine od 27.09.2010.g., OV-10258/10, kod Javnog bilježnika Lade Draškić iz Zagreba-preslika iz zemljišnih knjiga;
- Ugovor o zajmu od 27.09.2010.g.-preslika;
- ZK izvadak, Općinski građanski sud u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, katastarska općina: 335541, Resnik, broj zk.ul. 6005, k.č.br. 3252/202 KUĆA BROJ 12 E I DVORIŠTE U ULICI TREŠANJA, ukupne površine 32,5 čhv, odnosno 117 m²;
- Rješenje o nasljeđivanju iza pok. Jelke Husnjak, od dana 27.09.2016.g., O-1748/16, UPP/OS-26/16, donijeto od Javnog bilježnika Tihane Sudar iz Zagreba.
- Dopis javnog bilježnika Lade Draškić od 14.12.2020.g.

Predmetni Sporazum zaključen je između pravnog prednika Stečajne mase iza Mundus Maximus d.o.o. u stečaju, društva Mundus Maximus d.o.o. OIB: 93700003301, Baruna Trenka 16, Zagreb i Jelke Husnjak OIB: 23301203847, Trešnja 12E, Zagreb.

Temeljem navedenog Sporazuma pravni prednik Stečajne mase iza Mundus Maximus d.o.o. u stečaju upisan je kao fiducijarni vlasnik na nekretnini koja je dana kao osiguranje potraživanja iz Ugovora o zajmu zaključenog između istih stranaka u iznosu zajma od 12.355,48 €, odnosno u kunskoj protuvrijednosti 90.000,00 kn, a sve sukladno čl. 2. Ugovora o zajmu te čl.6. Sporazuma.

Člankom 10. Sporazuma regulirano je postupanje vjerovnika u slučaju neispunjenja obveze dužnika kao i pravne posljedice istog. Navedenim člankom jasno je ugovoreno kako je vjerovnik ovlašten u predmetnom slučaju otuđiti osiguranu nekretninu putem Javnog bilježnika sve prema uvjetima navedenima u Sporazumu. Istim je člankom također regulirano kako je vjerovnik obavezan predujmiti troškove predmetne prodaje koje odredi Javni bilježnik.

Kako stečajna upraviteljica ne posjeduje dokumentaciju iz koje bi bilo vidljivo da je predmetno potraživanje otplaćeno stečeni su uvjeti za pokretanje postupka prodaje sukladno čl. 10. Sporazuma.

Sporazumne stranke suglasno su člankom 5. predmetnog Sporazuma utvrdile vrijednost predmeta osiguranja koji bi se u eventualnom ovršnom postupku uzeo kao mjerodavan i to u iznosu od 363.500,00 kn.

Obzirom na navedeno ovim se putem Naslovu specificiraju troškovi predujma koje bi vjerovnik, ovdje Stečajna masa iza Mundus Maximus d.o.o. u stečaju, imao podmiriti u slučaju predmetne prodaje:

**ODVJETNICA
DANIJELA BLAŽEVIĆ
ZAGREB, MIRKA VIRIUSA 16
TEL/FAX 01 6641 609, mob: 091 3779 302
e-mail:odvjetnica.danijela.blazevic@gmail.com**

- Javnobilježnički trošak (izdavanje klauzule ovršnosti, sastav zapisnika fiducijarnom dužniku, sastav obavijesti dužniku i vjerovniku, sastav oglasa za javnu dražbu, sastav zapisnika sa dražbe, sastav potvrde o neuspjeloj prodaji, sastav potvrde o stjecanju prava vlasništva): cca 5.000,00 kn
- Odvjetnički trošak (sastav zahtjeva JB, pristup na 1 dražbu) : 5.000,00 kn
- Porez na promet nekretnina 3%: 10.905,00 kn

Ukupan trošak prodaje: cca 20.000,00 kn

Uvidom u dostavljeni ZK izvadak za predmetnu nekretninu razvidno je kako je na istoj upisano založno pravo u korist Volksbank d.d. Zagreb, sada Sberbank d.d. Zagreb i to pod posl.br. Z-39261/08 u iznosu od 31.000,00 € s kamatama i ostalim uvjetima prema Ugovoru o kreditu br. 360332.

Proizlazi da bi se u slučaju predmetne prodaje prije svega podmirivalo potraživanje upisanog vjerovnika, sada Sberbank d.d. Zagreb, a koji iznos potraživanja u slučaju da dužnik nije redovito otplaćivao predmetni kredit značajno umanjuje iznos kojeg bi Naslov stekao pri potencijalnoj prodaji kao i preuzimanju predmetne nekretnine i njezinoj naknadnoj prodaji.

Radi svega prethodno navedenog, a kako bi Naslov mogao dalje postupati sukladno zaključenom Sporazumu, sve u cilju konačne prodaje predmetne nekretnine, predlaže se pribaviti Izvode otvorenih stavaka od hipotekarnog vjerovnika Sberbank d.d. Zagreb po osnovi upisanog Ugovora o kreditu br. 360332, te istog vjerovnika obavijestiti o pretpostavljenim ukupnim troškovima potencijalne prodaje koje bi Stečajna masa iza Mundus Maximus d.o.o. u stečaju u tom slučaju morala podmiriti.

No, prethodno svemu navedenom, a u odnosu na dopis Javnog bilježnika Lade Draškić od 14.12.2020.g. kojim ista poziva stečajnog upravitelja da poduzme sve prethodne radnje temeljem navedenog Sporazuma, a koje su nužne za postupanje po čl. 10 istog Sporazuma, trenutno nije moguće uopće pokrenuti sve gore navedene radnje iz razloga jer stečajni upravitelj nije u posjedu originalnog primjerka Sporazuma o osiguranju što je preduvjet za izdavanje klauzule ovršnosti. Naime, nakon konzultacija sa Javnim bilježnikom utvrđeno je da isti izdaje klauzulu ovršnosti isključivo na originalni Sporazum o osiguranju slijedom čega obzirom na utvrđeno činjenično stanje uopće nije moguće nastaviti postupak unovčenja od strane stečajnog dužnika.

S poštovanjem,

Odvjetnica Danijela Blažević