

Rijeka, 6.10.2023. godine

Stečajna masa iza MOTTO d.o.o. u stečaju  
Rijeka, Strossmayerova 9  
OIB: 22913473903

Raul Host  
Trg žrtava fašizma 26  
52470 Umag

putem punomoćnika, odvjetnika Marka Hrabara  
putem emaila: info@hrabaripartneri.hr

**Predmet: Očitovanje na Podnesak od dana 21.9.2023. godine**

---

Poštovani kolega,

ovim putem očitujem se na Vaš Podnesak od dana 21.9.2023. godine, kako slijedi.

I U stečajnom postupku koji se vodi pred Trgovačkim sudom u Pazinu pod posl.br. St-90/2023 utvrđeno je da se imovina Stečajne mase iza MOTTO d.o.o. u stečaju sastoji od nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog suda u Pazinu, zemljišnoknjižnog odjela Buje, i to nekretnina oznake k.č.br. 2700, zk.ul. 1168, k.o. Umag:

- 2. suvlasnički dio: 50/10000 etažno vlasništvo (E-2), u naravi spremište površine 3,10 m<sup>2</sup>
- 4. suvlasnički dio: 2800/10000 etažno vlasništvo (E-4), u naravi stambeni prostor površine 190,40 m<sup>2</sup>

(zajedno dalje u tekstu kao: **Nekretnina**).

Predmetna Nekretnina vlasništvo je Stečajne mase iza MOTTO, stečeno temeljem Ugovora o prodaji nekretnine od dana 2.11.1999. godine sklopljenog između Raula Hosta kao prodavatelja, Nade Host, te MOTTO d.o.o. (prednika Stečajne mase iza MOTTO) kao kupca (dalje u tekstu: **Ugovor o prodaji**).

II Uvidom u zemljišnoknjižni izvadak za predmetnu Nekretninu, vidljivo je da je u zemljišnim knjigama u korist Vaše stranke, gospodina Raula Hosta, upisano pravo nazadkupa.

Nekretnina je predmet prodaje u stečajnom postupku.

Sukladno odredbi članka 236. stavka 8. Stečajnog zakona, na prodaju nekretnina u stečajnom postupku na odgovarajući se način primjenjuju pravila prodaje u ovršnom postupku.

Odredba članka 108. stavka 1. Ovršnog zakona propisuje, kako slijedi:

*„U rješenju o dosudi nekretnine sud će odrediti da se nakon pravomoćnosti toga rješenja i nakon što kupac položi kupovninu 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.“*

Nastavno, pravo nazadkupa upisano u korist Raula Hosta u zemljišnim knjigama, bit će brisano pravomoćnošću rješenja o dosudi Nekretnine.

III U članku 4. stavku 2. Ugovora o prodaji spominje se pravo *nazadkupa*, osnovano u korist Vaše stranke, gospodina Raula Hosta.

Međutim, Zakon o obveznim odnosima (NN 35/05, 41/08, 125/11, 78/15, 29/18, 126/21, 114/22, 156/22; dalje u tekstu: **ZOO**) ne poznaje pravo nazadkupa. ZOO poznaje i uređuje isključivo pravo prvokupa.

Odredba članka 449. ZOO-a uređuje kupoprodaju s pravom prvokupa te ista propisuje, kako slijedi:

*„Ugovornom odredbom o pravu prvokupa obvezuje se kupac izvijestiti prodavatelja o namjeravanoj prodaji stvari određenoj osobi, a i o uvjetima te prodaje, i ponuditi mu da on stvar kupi za istu cijenu.“*

Nadalje, u članku 4. stavku 2. Ugovora o prodaji navedeno je, kako slijedi:

*„Prodavatelj će moći ostvariti pravo nazadkupa ukoliko se na pisanu ponudu Kupca očituje u roku od 30 dana po primitku pisane ponude da želi otkupiti Stan-potkrovlje i Spremište pod istim uvjetima pod kojima ih Kupac želi prodati trećoj osobi.“*

Iz citirane odredbe ZOO-a te citirane odredbe Ugovora o prodaji nedvojbeno proizlazi da je, neovisno o tomu što se u ugovoru naziva pravom nazadkupa, u korist Vaše stranke, gospodina Raula Hosta, Ugovorom o prodaji **ugovoreno pravo prvokupa**.

Odredba članka 453. stavka 1. ZOO-a propisuje, kako slijedi:

*„Pravo prvokupa prestaje poslije pet godina od sklapanja ugovora, ako nije ugovoreno da će prestati prije.“*

Slijedom navedenog, a uzevši u obzir činjenicu da je Ugovor o prodaji kojim je ugovoreno pravo prvokupa u korist Raula Hosta sklopljen 2.11.1999. godine, **ugovorno pravo prvokupa prestalo je s danom 2.11.2004. godine.**

IV Zaključno, zemljišnoknjižno pravo nazadkupa bit će brisano pravomoćnošću rješenja o dosudi Nekretnine; dok je ugovorno pravo prvokupa prestalo je s danom 2.11.2004. godine.

Za sve informacije, slobodno mi se obratite i telefonski (+385911610170).

S poštovanjem,

Stečajna masa iza MOTTO d.o.o. u stečaju

Marko Žunić  
stečajni upravitelj