

MINUS d.o.o. za trgovinu i usluge u stečaju
Vukovar, Trpinjska cesta 319
OIB 19911375985

Đakovo, 09. studeni 2020. godine

Na broj: 7 St-33/2020

TRGOVAČKI SUD U OSIJEKU
Zagrebačka 2
31000 Osijek

PREDMET: *Prijedlog za donošenje rješenja o prodaji nekretnina u stečajnom postupku-*

Rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku, broj 7 St-33/2020-21 od 19. lipnja 2020. godine otvoren je stečajni postupak nad dužnikom MINUS d.o.o. za trgovinu i usluge, Vukovar, Trpinjska cesta 319, OIB 19911375985, MBS 030113393.

Imovinu stečajnog dužnika čini među ostalim i nekretnina opterećena različnim pravima i to nekretnina upisana u zk.ul. 43 k.o. Đeletovci i to kč.br. 451 Stambeno-Poslovna objekt br. 2, gospodarski objekt i dvorište u ul. B. J. Jelačića sa 564 m².

U svezi sa navedenom nekretninom napominjem da se u odnosu na istu pred Trgovačkim sudom u Osijeku, pod poslovnim brojem P-232/2020 vodi parnica između društva HOTEL d.o.o. za proizvodnju, ugostiteljstvo, trgovinu i usluge, OIB 29909695341, Vinkovci, Rudina Kunjevci 7 kao tužitelja i stečajnog dužnika kao tuženika radi utvrđenja da postoji valjana pravna osnova za uknjižbu prava vlasništva na predmetnim nekretninama, a s obzirom da je tužitelj temeljem Ugovora o prodaji nekretnina zaključenog dana 21. prosinca 2015. godine, broj OV-6369/2015 stekao vlasništvo nekretnine, što je stečajni dužnik kao tuženik dužan trpjeti i priznati. U naravi se, a uzevši u obzir nespornu činjenicu otvaranja stečajnog postupka nad tuženikom radi o izlučnom zahtjevu tužitelja prema čl. 147. st. 1. Stečajnog zakona.

U pogledu pravnog aspekta izlučnog zahtjeva tužitelja navodim da sukladno čl. 260. st. 4. Stečajnog zakona (Nar. nov., br. 71/15, 104/17) izlučna prava nisu predmet ispitivanja na ispitnom ročištu niti o njima odluku donosi skupština vjerovnika, odbor vjerovnika ili stečajni sudac. Naime, čl. 167. Stečajnog zakona određeno je da stečajni vjerovnici svoje tražbine mogu ostvarivati samo u stečajnom postupku iz čega nedvojbeno proizlazi da ostali vjerovnici (među kojima i izlučni vjerovnici) svoje tražbine mogu ostvarivati izvan stečajnog postupka (u posebnom parničnom postupku). Nadalje, čl. 147. st. 1. Stečajnog zakona propisano je da su izlučni vjerovnici osobe koje na temelju svog stvarnog ili osobnog prava mogu dokazati da neki predmet ne spada u stečajnu masu stečajnog dužnika. Dakle, izlučno pravo se **temelji na pravu vlasništva na određenoj stvari** (u konkretnom slučaju nekretninama) ili pravu, odnosno na činjenici da određena stvar ili pravo ne spada u imovinu stečajnog dužnika.

Člankom 119. st. 1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (Nar. nov., 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 146/08, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14)

propisano je da se vlasništvo nekretnine stječe zakonom predviđenim upisom stjecateljeva vlasništva u zemljišnoj knjizi na temelju valjano očitovane volje dotadašnjeg vlasnika usmjerene na to da njegovo vlasništvo prijeđe na stjecatelja, ako zakonom nije drugačije određeno. Nadalje, čl. 120 st. 1. istog zakona određeno je da se vlasništvo na nekretninama stječe uknjižbom u zemljišnu knjigu, ako zakon ne omogućuje da se vlasništvo nekretnine stekne nekim drugim upisom u zemljišnu knjigu. Iz citiranih zakonskih odredbi proizlazi da se **vlasništvo na nekretnini stječe uknjižbom u zemljišne knjige.**

Nesporno je vidljivo da tužitelj nije upisani vlasnik predmetnih nekretnina slijedom čega njegov zahtjev za izlučenjem nekretnina iz stečajne mase stečajnog dužnika-tuženika nije osnovan.

U tom smislu kao dokaz navedenom pravnom shvaćanju i stajalištu prilažem i presudu Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj: Revt-130/03-2 od 04. studenog 2004. godine.

Dokaz: presuda Vrhovnog suda Republike Hrvatske, broj: Revt-130/03-2

Osim navedenog pravnog stava i aspekta posebno bitnim smatram napomenuti da je predmetna nekretnina višestruko opterećena založnim-razlučnim pravima vjerovnika i to kako slijedi:

- Prvoupisanim razlučnim pravom (pod brojem Z-711/09) vjerovnika HETA Asset Resolution Hrvatska, društvo za financiranje d.o.o., OIB 87064273078, Zagreb, Slavenska avenija 6a (prije Hypo Leasing Kroatien d.o.o., Zagreb, Koranska 16). Tražbina razlučnog vjerovnika po navedenom osnovu iznosi **7.463.745,80 kn**
- Drugoupisanim razlučnim pravom (pod brojem Z-983/2017) vjerovnika RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, Područni ured Vukovar. Tražbina razlučnog vjerovnika po navedenom osnovu iznosi **1.789.498,94 kn** (zaključno sa kamatama obračunatim do dana 07. ožujka 2016. godine)
- Trećeupisano založno pravo (pod brojem Z-9973/19) vjerovnika HRVATSKE VODE, pravna osoba za upravljanje vodama ne postoji u stečajnom postupku nad stečajnim dužnikom MINUS d.o.o. Naime, čl. 168. Stečajnog zakona određeno je da ako stečajni vjerovnik tijekom posljednjih 60 dana prije podnošenja prijedloga za otvaranje stečajnog postupka (prijedlog je podnesen 10. listopada 2019. godine) ili nakon toga sudskom ili izvansudskom ovrhom ili prisilnim sudskim osiguranjem stekne kakvo razlučno pravo na imovini koja ulazi u stečajnu masu to pravo otvaranjem stečajnog postupka prestaje odnosno postupak u tijeku se obustavlja. Tražbina založnog vjerovnika po navedenom osnovu iznosi **36.909,15 kn**

Dakle, predmetna nekretnina je višestruko opterećena tražbinama razlučnih vjerovnika u iznosima od cca 9.300.000,00 kn-a (uz napomenu da različni vjerovnici u stečajnom postupku imaju pravo na daljnji obračun zakonskih zateznih kamata), dok je kupoprodajna cijena za navedenu nekretninu između društva HOTEL d.o.o. za proizvodnju, ugostiteljstvo, trgovinu i usluge, OIB 29909695341, Vinkovci, Rudina Kunjevci 7 kao kupca i stečajnog dužnika kao prodavatelja bila ugovorena u iznosu od 937.500,00 kn-a.

Dokaz: Ugovor o prodaji nekretnina od 21. prosinca 2015. godine, broj OV-6369/2015

Iz navedenog je vidljivo da za tužitelja društvo HOTEL d.o.o. za proizvodnju, ugostiteljstvo, trgovinu i usluge, OIB 29909695341, Vinkovci, Rudina Kunjevci 7 prodajom predmetne nekretnine u stečajnom postupku stvarno ne može nastati nikakva šteta (u slučaju kada bi i uspjeli

u parničnom postupku) jer se su „stvarni vlasnici“ predmetne nekretnine prethodno navedeni razlučni-založni vjerovnici koji se isključivo namiruju prodajom iste.

Slijedom navedenog, predlažem da sukladno čl. 247. st. 2. Stečajnog zakona donesete rješenje o prodaji predmetnih nekretnina uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretnini.

Stečajni upravitelj
Željko Rupčić