

U Zagrebu, 31. kolovoza 2023. godine

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Trg J.F.Kennedyja 11

10000 Zagreb

Poslovni broj: St-6378/2016

Stečajni dužnik: **RAUL d.o.o. u stečaju** sa sjedištem u Zagrebu, Ulica Pavla Šubića 2, OIB: 75413366738, kojeg zastupa stečajni upravitelj Marija Vujčić Turkulin iz Zagreba, Vrtlarska 3

Stečajni vjerovnik/

Razlučni vjerovnik: **Experta grupa d.o.o. za trgovinu, usluge i turistička agencija**, Požega, Industrijska 30, MBS: 050044653, OIB: 76603559319, zakonski zastupnik - direktor Josip Galić, Požega, Primorska 10, OIB: 62736271676, kojeg zastupa Branimir Žarković, odvjetnik u Zagrebu, Savska cesta 32, OIB: 94880967393

**PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNKA/
RAZLUČNOG VJEROVNKA**

1x, punomoć u spisu, prilozi

Razlučno pravo i stjecanje nekretnine prijebojem u ovrsi (nekretnine upisane u k.o. Centar, zk.ul. 7551, E-3, E-14, E-39 i E-42)

I/ Razlučni vjerovnik još uvijek nema uvid u ovaj spis Naslovnog suda, ali uvidom u javnodostupne upisnike Razlučni vjerovnik je utvrdio da je Financijska agencija uslijed prodaje nekretnina koje predstavljaju predmet ovrhe u ovršnom u tijeku pred Naslovnim sudom u postupku Ovr-304/2017 u kojem se prodaju nekretnine Stečajnog dužnika, uputila Naslovnom sudu izvještaj kojim je utvrđeno da je Razlučni vjerovnik s ponudom od 984.306,51 EUR (odnosno 7.416.257,40 HRK) najbolji ponuditelj za kupnju nekretnina upisanih u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel Zagreb, u zk.ul.br. 7551 k.o. 335240 CENTAR. Predmetne nekretnine predstavljaju suvlasničke dijelove povezane s vlasništvom posebnih dijelova:

- Rbr. 3. suvlasnički dio: 0,58/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3) – garaža u podrumu oznake G 3, bojano smeđom bojom, korisne vrijednosti 12,56 čm

Odvjetnik / Attorney-at-law Branimir Žarković, Hrvatska / Croatia, Zagreb
Upisan u registar HOK-a / Registered with the CBA under ref. No: 80449140
Račun koji se vodi kod / Account held with
ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANK d. d., IBAN: HR6124020061140311627

- Rbr. 14. suvlasnički dio: 0,49/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-14)– garaža u podrumu oznake G 14, bojana smeđom bojom, korisne vrijednosti 10,62 čm
- Rbr. 39. suvlasnički dio 4,77/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-39) – trosobni stan oznake S 7, na IV (četvrtom) katu, bojan plavom bojom, korisne vrijednosti 102,79 čm
- Rbr. 42. suvlasnički dio 4,27/100 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-42) – trosobni stan oznake S 10, na V (petom) katu, bojan plavom bojom, korisne vrijednosti 92,02 čm
(u daljnjem tekstu zajedno: „**Nekretnine**“).

II/ Razlučni vjerovnik je između ostalog, a sve sukladno ranijim podnescima poslanim u ovom postupku kao i u predmetnom ovršnom postupku, nositelj razlučnog prava prvog reda na predmetnim Nekretninama i to, razlučnog prava upisanog pod brojevima:

- i) Z-52649/2020 s prvenstveni redom upisa: Z-36165/2004 (na ime glavnice od 800.000,00 EUR uvećano za sva ostala sporedna prava, a posebno zatezne kamate i troškove; dalje: „**Hipoteka 1**“) te
- ii) Z-52649/2020 Prvenstveni red upisa: Z-73755/2008 (na ime glavnice od 430.000,00 EUR uvećano za sva ostala sporedna prava, a posebno zatezne kamate i troškove; dalje: „**Hipoteka 2**“; Hipoteka 1 i Hipoteka 2 zajedno u nastavku: „**Hipoteke**“).

III/ Razlučni vjerovnik ovime u prilogu dostavlja izvode otvorenih potraživanja prema Stečajnom dužniku na dan predmetne dražbe koje su osigurane predmetnim Hipotekama, i to:

- i) tražbina osiguranih Hipotekom 1, te odvojeno
- ii) tražbina osiguranih Hipotekom 2.

Dokaz: Prilog 1: izvod tražbine osigurane Hipotekom 1 (raniji vjerovnik ERSTE&STEIERMÄRKISCHE BANKA dioničko društvo), u prilogu

Prilog 2: izvod tražbine osigurane Hipotekom 2 (raniji vjerovnik HYPO ALPE-ADRIA-BANK D.D.), u prilogu

Sveukupna potraživanja Razlučnog vjerovnika prema Stečajnom dužniku osigurana su Hipotekama na teret Nekretnina, pri čemu Razlučni vjerovnik ističe kako su potraživanja osigurana Hipotekom kako su određena u prilogu ovog Podneska dostatna za pokriće prijebijem sveukupne cijene koja je postignuta na Dražbi za Nekretnine. Slijedom iznesenog Razlučni vjerovnik predlaže da se Razlučnom vjerovniku dosude predmetne Nekretnine kao najpovoljnijem kupcu, da se izvrši prijebij dražbovane kupoprodajne cijene sa iznosom tražbina određenih u izvodima otvorenih potraživanja koja se

dostavljaju u prilogu te da Naslovni sud naloži Financijskoj agenciji da Razlučnom vjerovniku vrati iznos uplaćene jamčevine.

Namirenje Razlučnog vjerovnika iz kupoprodajne cijene (nekretnine upisane u k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 24936, E-4, E-5 i E-6)

IV/ Dodatno, tražbine osigurane Hipotekom 2 osigurane su i hipotekom na teret nekretnina upisanih na teret sljedećih suvlasničkih dijelova nekretnine u vlasništvu Stečajnog dužnika, a koje su upisane u zemljišne knjige Općinskog građanskog suda u Zagrebu, zemljišnoknjižni odjel Zagreb, označene kao zk.č.br. 8585/56, k.o. Grad Zagreb, upisane u zk.ul.br. 24936, kao KUĆA BR. 26, DVIJE ZGRADE I DVORIŠTE U ZELENGAJU ukupne površine 182,1 čhv, odnosno 655 m², i to založno pravo to na teret:

- 4. suvlasničkog dijela: 2,079/100, a koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-4) i koji je povezan s pravom vlasništva: garaža broj 1 u suterenu I (kota - 3,00) ukupne površine 20,70 čm u etažnom nacrtu označeno zelenom bojom (dalje u tekstu: „**Garaža 1 Zelengaj**“) radi osiguranja Tražbina čiji je nositelj sada Vjerovnik upisanih u zemljišne knjige pod poslovnim brojem Z-17231/09;
- 5. suvlasničkog dijela: 2,241/100, a koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5) i koji je povezan s pravom vlasništva: garaža broj 2 u suterenu I (kota - 3,00) ukupne površine 22,30 čm u etažnom nacrtu označeno ljubičastom bojom (dalje u tekstu: „**Garaža 2 Zelengaj**“) radi osiguranja Tražbina čiji je nositelj sada Vjerovnik upisanih u zemljišne knjige pod poslovnim brojem Z-71642/08;
- 6. suvlasničkog dijela: 3,05/100, a koji suvlasnički dio je neodvojivo povezan s pravom vlasništva posebnog dijela nekretnine upisanog kao ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6) i koji je povezan s pravom vlasništva: radni prostor u suterenu I (kota - 4,50) ukupne površine 30,36 čm u etažnom nacrtu označeno ciklama bojom (dalje u tekstu: „**Radni prostor Zelengaj**“) radi osiguranja Tražbina čiji je nositelj sada Vjerovnik upisanih u zemljišne knjige pod poslovnim brojem Z-71642/08;
- (Garaža 1 Zelengaj, Garaža 2 Zelengaj i Radni prostor Zelengaj, zajedno dalje u tekstu: „**Nekretnine Zelengaj**“);

Predmetne Nekretnine Zelengaj također su prodane 2.8.2023. na dražbi koja se provodila putem Financijske agencije u ranije spomenutom ovršnom postupku, ali ne od Razlučnog vjerovnika, već trećih osoba koje nisu razlučni vjerovnici i koje su obvezne izvršiti isplatu kupoprodajne cijene u cijelosti u novcu.

Razlučni vjerovnik stoga ističe kako je nositelj hipoteka na teret Nekretnina Zelengaj koje osiguravaju tražbine kao i Hipoteka 2, te ovime zahtjeva da se iz kupoprodajne cijene za Nekretnine Zelengaj Razlučnom vjerovniku kao razlučnom vjerovniku prvog prvenstvenog reda dodijeli odnosno isplati odgovarajući dio kupoprodajne cijene do namirenja Razlučnog vjerovnika u cijelosti, sve prema izvodu otvorenih potraživanja koji se nalazi u prilogu 2 ovog podneska.

V/ Razlučni vjerovnik ovim putem u prilogu, opreza radi, dostavlja recentne sudske prakse koje jasno i nedvosmisleno potvrđuju pravo razlučnog vjerovnika na namirenje u punom iznosu osigurane tražbine (uključujući, za sveukupne zakonske zatezne kamate bez ikakvog ograničenja) te pravo da se u stjecanju nekretnina prijebijem u prijebij stavu tražbine osigurane i s više hipoteka jednog te istog vjerovnika.

Dokaz: - Rješenje Županijskog suda u Splitu Gž-Ovr-764/2022 od 9.3.2023. godine
- Rješenje Županijskog suda u Osijeku Gž Ovr 690/2021 od 19.5.2022. godine
- Rješenje Županijskog suda u Puli Gž Ovr 229/2019 od 8.7.2019. godine

EXPERTA GRUPA d.o.o. koje zastupa

Branimir Žarković, odvjetnik