

ODVJETNIK
DAVOR JONJIĆ

Malešnica II/27, 10000 Zagreb

mob: +385 (0)95 222 9178, e-mail: davor.jonjic@jonjiclaw.com

Trgovački sud u Pazinu
Dršćevka 1
52000 Pazin

Zagreb, 01.07.2021.

Na broj: St-418/2019

Novi razlučni vjerovnik: DDM REO Adria d.o.o. Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 15
OIB: 91868082461
zastupano po odvjetniku Davor Jonjić iz Zagreba

Dužnik: Stečajna masa iza REAL PULA d.o.o. u stečaju
Poreč, Ulica Mateo Benussi 8
OIB: 25655856763

PODNEŠAK NOVOG RAZLUČNOG VJEROVNICA

kojim izjavljuje prijeboj potraživanja
te kupuje nekretnine stavljanjem u prijeboj
te predlaže Naslovnom sudu oslobođenje
od plaćanja kupovnine

trostruko, prilozi

1. Novi razlučni vjerovnik ovime obavještava Naslovni sud da je Općinski sud u Puli, Zemljišnoknjižni odjel Pula donio Rješenje od 19.05.2021., **broj: Z-8321/2021**, kojim rješenjem je izvršen prijenos hipoteke od brojem:

- **Z-12929/07**
- **Z-7666/09**
- **Z-870/10**
- **Z-448/11**
- **Z-14197/2008**
- **Z-27538/2018**
- **Z-937/2019**

sa prethodnog hipotekarnog vjerovnika

DDM INVEST III AG, CH-6300 Zug, Landis + Gyr Strasse 1 Švicarska, CHE-115.238.947,
(prije na adresi Schochenmulestrasse 4, 6340 Baar), OIB:42497989050

na novog hipotekarnog vjerovnika, a ovdje Novog razlučnog vjerovnika trgovačko društvo

DDM REO Adria d.o.o. Zagreb, Damira Tomljanovića Gavrana 15, OIB: 91868082461

i to na nekretnini u vlasništvu ovdje Dužnika upisano kod:

➤ **Općinskog suda u Puli-Pola, Zemljišnoknjižni odjel Pula, k.o. Pula**

i to u:

A) zk.ul. 17837, zkčbr. 3723/430 STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE površine 661 m2
trajno i neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelovima nekretnine upisanima kao:

1. Suvlasnički dio: 1217/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 1. u planu posebnih dijelova zgrade obojan ljubičastom bojom koji se sastoji od spremišta, hodnika, sobe, sobe, kupatila te dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone u prizemlju - površine 63,78 m².

3. Suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 3. u planu posebnih dijelova zgrade obojan zelenom bojom koji se sastoji od spremišta, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, predprostora, sobe, kupatila i ostave u prizemlju - površine 46,26 m².

6. Suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 6. u planu posebnih dijelova zgrade obojan narančastom bojom koji se sastoji od spremišta u prizemlju te dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, loggie, hodnika, kupatila, sobe i sobe na prvom katu - površine 82,39 m².

8. Suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 8. u planu posebnih dijelova zgrade obojan ciklama bojom koji se sastoji od spremišta u prizemlju te hodnika, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, terase, sobe, sobe i kupatila na drugom katu - površine 67,31 m².

9. Suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio 9. u planu posebnih dijelova zgrade obojan crvenom bojom koji se sastoji od spremišta u prizemlju te dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, loggie, hodnika, kupatila, sobe i sobe na drugom katu - površine 82,39 m².

B) zkul. 17839, zkčbr. 3723/429 STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE površine 472 m², trajno i neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelovima nekretnine upisanima kao:

1. Suvlasnički dio: 1772/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1. u planu posebnih dijelova zgrade obojan žutom bojom koji se sastoji dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, predprostora, kupaonice, kupaonice, sobe i sobe u prizemlju - površine 73,72 m².

2. Suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 2. u planu posebnih dijelova zgrade obojan svjetlo-zelenom bojom koji se sastoji od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, predprostora, ostave, kupaonice i sobe u prizemlju - površine 50,63 m².

5. Suvlasnički dio: 1486/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-5)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 5. u planu posebnih dijelova zgrade obojan maslinastozelenom bojom koji se sastoji od predprostora, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, terase, ostave, sobe, kupatila, sobe, terase i kupatila na drugom katu - površine 61,77 m².

6. Suvlasnički dio: 2019/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 6. u planu posebnih dijelova zgrade obojan ljubičastom bojom koji se sastoji od dnevnog boravka, loggie, kuhinje i blagovaone, predprostora, sobe, sobe, kupatila i kupatila na drugom katu - površine 83,92 m².

C) zkul. 17840, zkčbr. 3723/431 STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE površine 715 m², trajno i neodvojivo povezano sa suvlasničkim dijelovima nekretnine upisanima kao:

1. Suvlasnički dio: 1218/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 1. u planu posebnih dijelova zgrade obojan ljubičastom bojom koji se sastoji od spremišta, hodnika, sobe, sobe, kupatila te dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone u prizemlju - površine 63,78 m².

3. Suvlasnički dio: 883/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-3)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 3. u planu posebnih dijelova zgrade obojan svijetlo zelenom bojom koji se sastoji od spremišta, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, predprostora, sobe, kupatila i ostave u prizemlju - površine 46,26 m².

7. Suvlasnički dio: 736/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-7)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 7. u planu posebnih dijelova zgrade obojan maslinastozelenom bojom koji se sastoji od hodnika, dnevnog boravka, kuhinje, blagovaonice sobe, terase i kupatila na drugom katu - površine 38,53 m².

8. Suvlasnički dio: 1285/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-8)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 8. u planu posebnih dijelova zgrade obojan ciklama bojom koji se sastoji od spremišta u prizemlju te hodnika, dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, terase, sobe, sobe i kupatila na drugom katu - površine 67,31 m².

9. Suvlasnički dio: 1574/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-9)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na posebni dio nekretnine 9. u planu posebnih dijelova zgrade obojan crvenom bojom koji se sastoji od spremišta u prizemlju te dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, loggie, hodnika, kupatila, sobe i sobe na drugom katu - površine 82,39 m²

D) zkul. 15938, zkčbr. 3723/428 STAMBENA ZGRADA, DVORIŠTE površine 413 m², trajno i neodvojivo povezano sa posebnim dijelovima nekretnine

1. Suvlasnički dio: 1283/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-1)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na Posebni dio nekretnine 1. u planu posebnih dijelova zgrade obojan crvenom bojom sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, predprostora, kupaonice i sobe u prizemlju - površine 42,57 m².

2. Suvlasnički dio: 1565/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-2)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na Posebni dio nekretnine 2. u planu posebnih dijelova zgrade obojan smeđom bojom sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, predprostora, ostave, kupaonice, sobe i spremišta u prizemlju - površine 51,88 m².

6. Suvlasnički dio: 2383/10000 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-6)

1. s kojim je povezano pravo vlasništva na Posebni dio nekretnine 6. u planu posebnih dijelova zgrade obojan plavom bojom sastoji se od dnevnog boravka, kuhinje i blagovaone, loggie, predprostora, sobe, kupaonice i sobe na drugom katu te spremišta u prizemlju - površine 79,00 m².

(dalje: **Nekretnine Dužnika**)

Međutim, na pojedinim nekretninama ZK odjel nije mogao izvršiti prijenos hipoteke jer je već preneseno vlasništvo na kupca i brisana hipoteka po dosudi Naslovnog suda temeljem rješenja o dosudi nekretnine.

Tako da iz naprijed navedenog je razvidno da ovdje Novi razlučni vjerovnik ima potraživanje prema Dužniku osigurano hipotekom i to

Prvenstveni red preneseno pod brojem Z-8321/2021 na naprijed navedenim Nekretninama Dužnika

Dokaz:

- ispis neslužbenog vlasničkog lista za Nekretnine Dužnika

2. Zaključcima Naslovnog suda od 28.12.2020. gornji poslovni broj zakazane su javne dražbe na predmetnim nekretninama Dužnika, koju prodaju će voditi Financijska agencija, a koje dražbe će se provesti na mrežnim stranicama Financijske agencije.

Nakon toga je Financijska agencija svojim Pozivima na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi pozvala ponuditelje da pristupe elektroničkoj javnoj dražbi za prodaju Nekretnine Dužnika.

Dokaz:

-uvid u Zaključke Naslovnog suda od 28.12.2020. gornji poslovni broj za prodaju svih Nekretnina

-uvid u Poziv na sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi FINA-e

3. Nadalje, predmetnim Zaključcima o prodaji nekretnine od 28.12.2020. gornji poslovni broj propisano je da :

„II. Prodaju nekretnine iz točke I. ovog zaključka provodi Financijska agencija (dalje: Agencija) elektroničkom javnom dražbom uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnoga postupka o ovrsi na nekretnini.“

Također, **odredbom članka 107. Ovršnog zakona** propisano je cit.:

„(1) Ovrhovoditelj koji je kupac i jedini vjerovnik koji se namiruje iz kupovnine, nije dužan položiti kupovninu ako ona iznosi koliko i njegova ovršna tražbina ili manje.“

Ujedno, Novi razlučni vjerovnik napominje Naslovnom sudu da u ovom trenutku na Nekretninama Dužnika 1.prvenstveni red hipoteke ima trgovačko društvo DRUŽBA ZA UPRAVLJANJE TERJATEV BANK D.D., OIB: 35965662412, DAVČNA ULICA 1, 1000 LJUBLJANA, SLOVENIJA (dalje: **DUTB**).

Međutim, potraživanje DUTB-a je višestruko (bar 4-5x) manje od vrijednosti Nekretnine Dužnika, tako da će se DUTB naplatiti u svom potraživanju u cijelosti već nakon prodaje i namirenja od 5-6 stanova Dužnika koji su trenutno na dražbi na FINA-i. Osim toga, već prvih 4 stana Dužnika su već prodane na završenoj 1.dražbi te se kupac upisao kao novi vlasnik stanova, ali ročište za namirenje još nije održano pa se DUTB još uvijek nije namirio te u ovom trenutku se ne zna u kojem točno iznosu će se namiriti, ali su prijavili cca. 600.000,00 EUR-a potraživanja.

Dakle, iz naprijed navedenog je razvidno da će odmah nakon namirenja DUTB-a i to već nakon prodaje 5-6 stanova, ovdje Novi razlučni vjerovnik biti sljedeći u namirenju odnosno biti će u 1.prvenstvenom redu namirenja od prodaje svih preostalih stanova. Tim više što potraživanje Novog razlučnog vjerovnika premašuje vrijednost svih stanova i to višestruko puta (3 puta), tako da u konačnici nakon prodaje svih stanova Dužnika na dražbi redosljed naplate će biti:

- DUTB će se naplatiti odmah od postignute cijene 5-6 stanova, zatim
- Novi razlučni vjerovnik će se naplatiti od postignute cijene svih preostalih stanova (sveukupno ih ima 21 stan)

, a nakon toga niti jedan drugi razlučni vjerovnik (ako ih ima) se neće naplatiti jer je potraživanje Novog razlučnog vjerovnika preveliko te pokriva višestruku postignutu cijenu stanova na dražbi.

S time da je DUTB spreman dostaviti podnesak Naslovnom sudu s kojim se slaže da će se naplatiti samo za određeni iznos postignute cijene Nekretnine na dražbi, a da nakon toga Novi razlučni vjerovnik je u 1.prvenstvenom redu naplate.

Osim toga, iznos potraživanja ovdje Novog razlučnog vjerovnika prema ovdje Dužniku na dan 30.06.2021. iznosi sveukupno **45.638.553,17 HRK** što je razvidno iz Izvoda iz poslovnih knjiga koji se dostavlja u prilogu.

Dokaz:

-uvid u Zaključke o prodaji Naslovnog suda od 28.12.2020.

-. izvornik Izvoda iz poslovnih knjiga Novog razlučnog vjerovnika na dan 30.06.2021. koji se odnosi na dugovanje Dužnika

Dakle, iz naprijed navedenog je razvidno da potraživanje Novog razlučnog vjerovnika prema ovdje Dužniku višestruko prelazi iznos vrijednosti predmetnih nekretnina Dužnika, kao i vrijednost koja će se postići na dražbi.

4. Nadalje, na FINA-i je u tijeku prikupljanje Ponuda u drugoj elektroničkoj javnoj dražbi od 24.06.2021.g. s početkom u 00:00:00 sati do 07.07.2021.g. u 23:59:59 sati,

Ovim putem Novi razlučni vjerovnik obavještava Naslovni sud da je uplatio jamčevinu kako bi sudjelovao kao ponuditelj u naprijed navedenoj drugoj elektroničkoj javnoj dražbi po Pozivu FINA-e, na kojoj dražbi je Novi razlučni vjerovnik dao i dati će ponude za kupnju nekretnine u vlasništvu Dužnika.

5. Slijedom svega naprijed navedenog, a imajući u vidu naprijed navedene Zaključke o prodaji Naslovnog suda od 28.12.2020. gornji poslovni broj za Nekretnine Dužnika, to Novi razlučni vjerovnik

pravovremeno predlaže

Naslovnom sudu da ga isti sud zbog prijeboja svog potraživanja sa kupovninom za Nekretnine Dužnika, a sukladno:

- **odredbi članka 107. Ovršnog zakona** Rješenjem o dosudi

oslobodi

polaganja kupovnine za sve preostale Nekretnine Dužnika, kako je to naprijed navedeno (koje Nekretnine Dužnika se prodaju na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi),

i to u slučaju da Novi razlučni vjerovnik bude najpovoljniji ponuditelj na drugoj elektroničkoj javnoj dražbi koja je u tijeku.

DDM REO Adria d.o.o.
zastupano po

Odvjetnik Davor Jonjić