

odvjetnik - avvocato
DRAŽAN GUNJAČA

Pula, Kandlerova 31/I

Tlf/fax 052/217-840

GSM 098/413-207

Email: drazan.gunjaca@gmail.com

Na posl.br. 48 St-6934/2016

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Pravna stvar:

PREDLAGATELJI: 1. RH, Ministarstvo financija, Porezna uprava, PU Zagreba

2. HETA ASSET RESOLUTION AG, Austrija

radi: provedbe stečajnog postupka nad dužnikom PZ ULAGANJA d.o.o. u stečaju,
Zagreb, Voćarska cesta 14, OIB 60700310519

P O D N E S A K

trgovačkog društva BESKRAJNO D.O.O., OIB: 60910936848,
MARULIĆEVA ULICA - VIA MARKO MARULIĆ 3, PULA 52100
PULA (POLA), zastupano po pun. Dražanu Gunjači, odv. iz
Pule, radi izdavanja brisovnog očitovanja, podredno, radi
nastavka postupka i upisa stečajne mase u sudski
registar

Privitaka x 8

Punomoć

I. Nad dužnikom PZ ULAGANJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Voćarska cesta 14, OIB 60700310519, otvoren je stečajni postupak koji se vodio pri Trgovačkom sudu u Zagrebu, pod posl.br. St-6934/2016. Postupak je zaključen rješenjem Naslovnog suda o zaključenju stečajnog postupka, posl.br. 48 St-6934/2016-102 od 30.11.2021. godine.

Dokaz: - Rješenje Trgovačkog suda u Zagrebu, posl.br. 48 St-6934/2016-102 od 30.11.2021. godine.

Po pravomoćnosti označenog rješavanja stečajni dužnik je brisan iz sudskog registra. Brisanje PZ ULAGANJA d.o.o. u stečaju iz sudskog registra izvršeno je 04.04.2022. godine.

Dokaz: - Povijesni izvadak iz sudskog registra za društvo PZ ULAGANJA d.o.o.

II. Predlagatelj, društvo BESKRAJNO d.o.o. OIB: 60910936848, MARULIĆEVA ULICA - VIA MARKO MARULIĆ 3, PULA 52100 PULA (POLA), je suvlasnik nekretnine upisane u z.k. ul. 9714, k.o. Pula, k.č. br. 493/4 ZGR., dvorište, površine 3874 m², u 1854/9685 dijelu iste.

Grad Pula je suvlasnik iste nekretnine u prestalih 7831/9685 dijela.

Dokaz: - izvadak iz zemljišne knjige za navedenu nekretninu.

Na teret označene nekretnine upisano je pravo građenja u poseban z.k. ul. 12422, k.o. Pula, u korist stečajnog dužnika. Na teret prava građenja upisana su založna prava – hipoteke, i to:

- hipoteka u iznosu od 9.508.000,00 EUR u korist društva CE ASSET INVESTMENT SOLUTIONS DESIGNATED ACTIVITY COMPANY D.O.O., 28 FITZWILLIAM PLACE, DUBLIN 2, IRSKA, i
- hipoteka u iznosu od 363.627,58 kn u korist REPUBLIKE HRVATSKE, MINISTARSTVA FINACIJA, OIB: 18683136487.

Dokaz: - izvadak iz zemljišne knjige za označeno pravo građenja.

Predlagatelj, kao suvlasnik opisane nekretnine označene kao k.č. br. 493/4 ZGR., k.o. Pula, ima pravni interes da oslobodi svoj suvlasnički dio od navedenih tereta (od prava građenja i na njemu upisanih hipoteka), baš kao i drugi većinski suvlasnik te nekretnine, Grad Pula, jer ta nekretnina u ovakvom statusu je suvlasnicima – de facto bezvrijedna. Naime, ti tereti toliko ograničavaju mogućnost pravnog raspolaganja istom da su je doslovno obezvrijedili. Utoliko trenutna situacija u kojoj je nositelj prava građenja brisan iz sudskog registra a pravo građenja s teretima na sebi i dalje egzistira (i kako rekoso doslovno obvezvrijeđuje predmetnu nekretninu) je pravno i stvarno neprihvatljiva, te stoga predlagatelj naprosto mora pronaći modus kojim se ta situacija rješava.

Predlagatelj je pokušao izvršiti brisanje predmetnog prava građenja u zemljišnoknjižnom postupku na temelju činjenice da je korisnik istog prestao postojati (sukladno čl.293. a u vezi s čl.278. Zakona o vlasništvu i drugim

stvarnim pravima) ali je takav prijedlog odbačen, jer da je za takvo brisanje potrebna pravomoćna sudska odluka.

Dokaz: - Rješenje Općinskog suda u Puli, posl.br. Z-1969/2024 od 31. siječnja 2024. godine.

III. Pravo građenja je osnovano temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja na k.č. br. 493/4, 493/13, 493/14, 493/15, 493/16, 493/17, 493/18, 493/19 i 493/20 sve k.o. Pula, sklopljenog dana 5. siječnja 2004. godine između Grada Pule, kao vlasnika zemljišta i društva PZ ULAGANJA d.o.o. Zagreb, kao nositelja prava građenja (dalje: Ugovor o osnivanju prava građenja). Nositelj prava građenja obvezao se izgraditi stambeno poslovni objekt, garažni objekt i trafostanicu prema maksimalnoj izgrađenosti sukladno odredbama izvoda iz Detaljnog plana uređenja, Klasa: 350-05/02-02/49, Urbroj: 2163-04-02-02-2 od 31.05.2002. godine, sve to u roku od 18 mjeseci od dana sklapanja ugovora (u koji rok se ne računa vrijeme potrebno za arheološka istraživanja i ishođenje građevinske dozvole). Pravo građenja je osnovano do 05.01.2029. godine.

Dokaz: - označeni ugovor.

Nositelj prava građenja, društvo PZ ULAGANJA d.o.o. je nekoliko godina nakon što je upisano pravo građenja ishodio Građevinsku dozvolu izdanu od strane Istarske županije, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko-pravne poslove, Odsjek za graditeljstvo u Puli, Klasa: UP/I-361-03/05-01/00211, Urbroj: 2163-04-03-07-26 od 20. prosinca 2007. godine.

Dokaz: - označena Građevinska dozvola s klauzulom pravomoćnosti.

Po označenoj Građevinskoj dozvoli dužnik je trebao sagraditi stambeno-poslovne građevine s garažnom kućom i trafostanicom na k.č. br. 493/4, k.o. Pula, koja je trebala imati 6 (šest) katova, tlocrtne površine od cca 994 m² bruto, a što znači da se radilo o doista velikom i u svakom slučaju impozantnoj građevini.

Od sklapanja označenog ugovora o osnivanju prava građenja prošlo je više od 20 godina. Za to vrijeme nije započeta gradnja ugovorenih objekata (a kamoli da su sagrađeni), a niti je plaćana naknada za pravo građenja (koja teče od dana upisa osnovanog prava građenja u zemljišne knjige). Sukladno čl.294. st.1. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZV) ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od dvadeset godina od osnutka tog prava, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se ono ukine.

Sukladno čl.292. st.1. ZV-a pravo građenja prestaje propašću stvari, ovlaštenikovim odreknućem, istekom roka i ispunjenjem raskidnog uvjeta, zaštitom tuđeg povjerenja, prestankom korisnika, rasterećenjem i **ukinućem**. Sukladno čl.294. st.1. ZV-a ne bude li na pravu građenja izgrađena zgrada u roku od dvadeset godina od osnutka tog prava, vlasnik opterećene nekretnine može zahtijevati da se ono ukine.

Shodno navedenom, nakon provedenog stečajnog postupka i brisanja stečajnog dužnika iz sudskog registra ispunjeni su propisani uvjeti za ukinuće prava građenja.

Zbog svage navedenog predlagatelj predlaže da sud pozove stečajnog upravitelja da izda brisovno očitovanje podobno radi brisanja predmetnog prava građenja.

IV. U slučaju da iz bilo kojeg razloga izostane izdavanje brisovnog očitovanja, jedini način da predlagatelj briše predmetno pravo građenja jeste da Naslovni sud odredi nastavak postupka i upis stečajne mase iza stečajnog dužnika u sudski registar, kako bi predlagatelj nakon toga mogao pokrenuti odgovarajući parnični postupak protiv upisane stečajne mase radi ukinuća prava građenja. Predlagatelj koristi priliku da istakne kako ovakva sudska praksa već postoji, pa u tom smislu prilaže Rješenje Trgovačkog suda u Bjelovaru, posl.br. 5 St-67/2023-13 od 25. ožujka 2024. godine, kojim je u vrlo sličnim okolnostima određen nastavak postupka i upis stečajne mase u sudski registar.

Dokaz: - označeno sudsko rješenje.

Zbog svega navedenog, a u slučaju da stečajni upravitelj iz bilo kojeg razloga ne izda brisovno očitovanje radi brisanja predmetnog prava građenja, predlagatelj predlaže da Naslovni sud odredi nastavak postupka i upis Stečajne mase iza dužnika PZ ULAGANJA d.o.o. u stečaju, Zagreb, Voćarska cesta 14, OIB 60700310519, u sudski registar.

Pula, 15. tavnja 2024.

BESKRAJNO d.o.o., po pun.

Dostavljeno:

- Naslovu
- Stečajni upravitelj RAJKA JAGMAREVIĆ, Zagreb, Ulica Šandora Breščenskog 12, OIB 54873974132