

**IZVJEŠĆE STEČAJNOGA UPRAVITELJA O TIJEKU STEČAJNOGA POSTUPKA I
STANJU STEČAJNE MASE**

za period od 07.04.2023.. do 07.07.2023. godine

Nadležni trgovački sud **Trgovački sud u Pazinu**
Poslovni broj spisa **St-68/2022**
Dužnik **VRH NEKRETNINE d.o.o., OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag**, adresa za primanje pismena: Vlasta Majstorović, Koparska 37, 52100 Pula, (091 567 67 54, e-adresa: majstorovicvlasta@gmail.com)

I. TIJEK STEČAJNOG POSTUPKA

Rješenjem Trgovačkog suda u Pazinu broj 1 St-68/2022-20 od 13.04.2022. godine. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom VRH NEKRETNINE d.o.o., OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag.

1. UNOVČENJE STEČAJNE MASE

1.1. NEKRETNINE

Stečajni dužnik je bio vlasnik nekretnina upisanih u Općinski sud u Pazinu, Zemljišno knjižni odjel Pazin, katastarsa općina Pazin, zk.ul. 3929, no vlasništvo na nekim nekretninama je bilo upitno poradi upisanih postupaka potpunog izvlaštenja.

	k.č.br	Oznaka zemljišta	površina
	4028/4	pašnjak	583
	4028/23	MEKUŠ oranica i pašnjak	5074
	4028/24	MEKUŠ pašnjak	41
	4028/25	neplodno	407
	4028/34	neplodno	163
	ukupno		6268

Katastarske čestice 4028/34, 4028/35 i 4028/36 nastale su cijepanjem čestica.

STATUS ČESTICA

S danom 29.09.2022. godine, zemljište označeno kao:

– Katastarske čestice broj 4028/4 i 4028/23 nalaze se jednim dijelom unutar granica neizgrađenog uređenog građevinskog područja naselja poslovne namjene (oznake K) te jednim dijelom zadiru u koridor prometne površine,

– Katastarske čestice broj 4028/24, 4028/25, 4028/34, k.o. Zabrežani nalaze se izvan granica građevinskog područja naselja te se nalaze unutar koridora prometne površine.

1.2.POSTUPCI IZVLAŠTENJA

Na vlastovnici su evidentirani i slijedeći upisi:

1. Zaprmljeno 12.05.2016.g. pod brojem Z-14070/2016

ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG ZA POTPUNO IZVLAŠTENJE NEKRETNINA, KLASA: UP/I-943-04/16-01/53 10.05.2016, KLASA:UP/I-943-04/16-01/103 06.05.2016, i čl. 33. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj: 74/14) upisuje se zabilježba postupka potpunog izvlaštenja na k.č. 4028/25 upisanim u A, u korist Republike Hrvatske.

2. Zaprmljeno 29.05.2017.g. pod brojem Z-15823/2017

ZABILJEŽBA, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, PRIJEDLOG UREDA DRŽAVNE UPRAVE U ISTARSKOJ ŽUPANIJI, SLUŽBA ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE-ISPOSTAVA PAZIN, KLASA: UP/I-943-04/17-01/87 26.05.2017, a po prijedlogu Hrvatskih cesta d.o.o. i čl. 33. Zakona o izvlaštenju i određivanju naknade (Narodne novine broj: 74/14) upisuje se zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja na k.č. 4028/24 upisane u A, u korist: HRVATSKE CESTE D.O.O., OIB: 55545787885, VONČININA ULICA 3, 10000 ZAGREB-brisano 31.05.2023. godine

Dana 24.03.2023. godine stečajna upraviteljica je podnijela ISTARSKOJ ŽUPANIJI i o tome obavijestila HRVATSKE VODE d.o.o. slijedeće zahtjeve:

1. k..č.br.4028/24 k.o. Pazin

Vezano za postupak koji se vodio pri bivšem Uredu državne uprave KLASA: UP/I-943-04/17-01/87 VRH NEKRETNINE d.o.o. u stečaju OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag podnosi naslovu zahtjev da izvrši brisanje zabilježbe postupka nepotpunog izvlaštenja na k.č. 4028/24 upisane u korist: HRVATSKE CESTE D.O.O., OIB: 55545787885, VONČININA ULICA 3, 10000 ZAGREB, Z-15823/2017 od 29.05.2017. godine

Međutim , u predmetu Z-1728/2022 od 12.09.2022. godine, koji je riješen 31.05.2023. godine izvršena je uknjižba prava služnosti na k.č.br. 4028/23 i 4028/24 sve kj.o. Pazin i brisanje navedene zabilježbe:

1.1.BRISANJE ZABILJEŽBE, POSTUPAK IZVLAŠTENJA, RJEŠENJE SLUŽBE ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA PAZIN KL: UP/I-943- 04/17-

01/62, URBR: 2163-06-10-02/12-17-5 09.06.2017, POTVRDA O IZVRŠENOJ UPLATI 17.10.2017, briše se zabilježba postupka nepotpunog izvlaštenja na kčbr. 4028/24 upisanog pod posl. broj Z-15823/2017

1.2. UKNJIŽBA, STVARNA SLUŽNOST na k.č. 4028/23, 4028/24, RJEŠENJE SLUŽBE ZA IMOVINSKO PRAVNE POSLOVE, ISPOSTAVA PAZIN KL: UP/I-943-04/17-01/62, URBR: 2163- 06-10-02/12-17-5 09.06.2017, POTVRDA O IZVRŠENOJ UPLATI 17.10.2017, -uknjižuje se pravo služnosti za izmještanje vodovoda na kčbr. 4028/23 Mekuš sa 5074 m² (oranica 2000 m², pašnjak 3074 m²) u površini služnosti od 110 m² i na kčbr. 4028/24 Mekuš sa 41 m² (pašnjak 41 m²) u površini služnosti od 56 m² za korist: **ISTARSKI VODOVOD D. O. O., ZA PROIZVODNJU I DISTRIBUCIJU VODE, OIB: 13269963589, SV. IVAN 8, 52420 BUZET, HRVATSKA**

2. k.č.br.4028/25 i 4028/34

U postupku izvlaštenja k.č.br. 4028/25 k.o. Pazin izvršeno je cijepanje k.č. 4018/25 neplodno sa 570 m² u podčest.broj 4028/25 neplodno sa 407 m², k.č. 4028/34 neplodno sa 163 m²

Međutim, u navedenom postupku koji se vodio pri bivšem Uredu državne uprave KLASA:UP/I-943-04/16-01/103 navodi se da cijepanjem nastala k.č.br. 4028/28 i provodi se potpuno izvlaštenje navedene čestice. Do navedenog je došlo jer je u samom zahtjevu HRVATSKIH CESTA bio naveden krivi broj- različit od onoga navedenog u ostatku dokumentacije. Rješenje je postalo pravomoćno, no Zemljišno knjižni odjel Općinskog suda u Pazinu odbio je upis jer čestica navedena u rješenju o izvlaštenju nije bila niti je u vlasništvu stečajnog dužnika.

- Vezano za postupak koji se vodio pri bivšem Uredu državne uprave KLASA: UP/I-943-04/16-01/53 i KLASA:UP/I-943-04/16-01/103 VRH NEKRETNINE d.o.o. u stečaju OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag podnosi zahtjev da se izvrši brisanje zabilježbe postupka potpunog izvlaštenja na k.č. 4028/25 upisane u korist. REPUBLIKA HRVATSKA.
- VRH NEKRETNINE d.o.o. u stečaju OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag podnosi naslovu zahtjev da ispravi grešku u pisanju rješenja KLASA:UP/I-943-04/16-01/103 ur.broj 2163-06-10-02/10-16-6 od 22. kolovoza 2016. godine na način da umjesto k.č.br. 4028/28 gtrba stajati k.č.br. 4028/34.

- Podredno, ukoliko nije moguće ispraviti grešku, kako je predloženo, to VRH NEKRETNINE d.o.o. u stečaju OIB 64175533313, Joakima Rakovca 7a, Umag podnosi naslovu zahtjev da provede postupak potpunog izvlaštenja k.č.br. 4028/34.

Hrvatske ceste se nisu očitovale na nevedene zahtjeve, a nadležna služba Istarske županije nam je dostavila rješenja

Rješenje UP/I-943-04/16-01/103, URBROJ: 2163-06-10-02/10-16-6 od 22.08.2016. godine,
Rješenje UP/I-943-04/17-01/70, URBROJ: 2163-06-10-02/12-17-5 od 09.06.2017. godine,
Rješenje UP/I-943-04/17-01/62, URBROJ: 2163-06-10-02/12-17-5 od 09.06.2017. godine (Prilog 1)

Temeljem navedene dokumentacije prijedlog za brisanje zabilježbe od 25.05.2023. godine upućen Općinskom sudu u Pazinu-, prijedlog zabilježen, do sada nismo dobili nikakav odgovor (Prilog 2)

Vezano za postupak koji se vodio pri bivšem Uredu državne uprave KLASA: UP/I-943-04/16-01/53 i KLASA:UP/I-943-04/16-01/103 podnesen je zahtjev Državnom odvjetništvu kao punomoćniku Republike Hrvatske da izvrši brisanje zabilježbe postupka potpunog izvlaštenja na k.č. 4028/25 (i 4028/34) upisane u korist. REPUBLIKA HRVATSKA. Dobili smo odgovor koji se dostavlja kao prilog 3 i 4, te e-poštu –prilog 5

Vezano za postupak koji se vodio pri bivšem Uredu državne uprave KLASA: UP/I-943-04/17-01/87 dobili smo odgovor e-poštom koji se dostavlja kao prilog 6.

Vezano uz navode iz maila stečajna upraviteljica je izvršila uvid u Zakon o cestama, a posebno članak 3. GLAVU VII- Imovinskopravni odnosi i GLAVU XI-Prijelazne odredbe, te Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima posebice članak 170 na koji se Hrvatske ceste u e-pošti pozivaju. Iz svega navdenog proizišlo bi da neke nekretnine ne bi mogle biti predmetom prodaje. No ostaje još pitanje naknade za gubitak prava vlasništva na navedenim nekretninama, odnosno da li je naknada isplaćena hipotekarnom vjerovniku.

Novi vlasnički list s provedenim brisanjem nepotpunog izvlaštenja na k.č.br. 4028/24 dostavlja se kao prilog 7.1 i 7.2., a podaci o z.k. predmetu kao prilog 7.3.

1.3. PROCJENA NEKRETNINA

U cilju pripreme dokumentacije za ročište na kojem bi se utvrdila vrijednost nekretnina izvršena je procjena po ovlaštenom sudskom vještaku za graditeljstvo i procjenu nekretnina Denis Lakošeljac dipl.ing.građ. Procjembenim elaboratom vještak je utvrdio vrijednost nekretnine 4028/23 i to u iznosu 216.628 eur. a, dok je za ostale nekretnine vrijednost iskazao kao iznos naknade za potpuno izvlaštenje u ukupnom iznosu od 11,271,00 euro (Prilog 8).

Sp-građevinsko zemljište,	k.č.br. 4028/4	5.503
Sp-građevinsko zemljište,	k.č.br. 4028/23	216.628
Sp-poljoprivredno zemljište,	k.č.br. 4028/24	387
Sp- poljoprivredno zemljište,	k.č.br. 4028/25	3.842
Sp- poljoprivredno zemljište,	k.č.br. 4028/34	1.539
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (kn) 1.717.866		
SADAŠNJA TRŽNA VRIJEDNOST NEKRETNINA (€) 228.000		

OSTALE RADNJE

U izvještajnom razdoblju

- knjiženi su nastali poslovni događaji,
- izrađene prijave poreza na dodanu vrijednost koji su i dostavljeni nadležnim državnim institucijama,

II. STANJE STEČAJNE MASE

Stečajn u masu čine nekretnine, u naravi zemljište. Još uvijek se utvrđuje koje nekretnine su u vlasništvu stečajnog dužnika, bez obzira na stanje u zemljišnim knjigama, a potom koje su podobne da budu izložene prodaji.

III. RADNJE KOJE ĆE SE PODUZETI U NAREDNOM RAZDOBLJU

U narednom periodu

- provodit će se radnje vezano uz daljnje utvrđivanje stečajne mase, kao i vrijednosti nekretnina, rješavanjem zabilježbi potpunog i nepotpunog izvlaštenja na nekretninama u vlasništvu stečajnog dužnika, a u slučaju potrebe predložit će se sazivanje skupštine vjerovnika

Stečajni upravitelj
Vlasta Majstorović