

Zagreb, 25.11.2021
Naš znak: BKpr 78069

Na broj: St-1395/2017

TRGOVAČKI SUD
Z A G R E B
10000 ZAGREB

Razlučni

vjerovnik: B2 KAPITAL d.o.o., Radnička cesta 41, 10000 ZAGREB,
OIB: 57509775367

Stečajni

dužnik: S. I M. Zelina D.O.O., PSARJEVO DONJE 81, SVETI
IVAN ZELINA, OIB: 31483727823

P O D N E S A K

razlučnog vjerovnika

jednostruko

Razlučni vjerovnik se u nastavku ovog podneska očituje na navode suda i razlučnog vjerovnika VALALTA d.o.o. sa ročišta održanog u ovom stečajnom postupku dana 04.11.2021., radi utvrđenja vrijednosti nekretnine – prava građenja.

I. Razlučni vjerovnik prije svega predlaže da sud dopuni Rješenje od 22.01.2020. u točki I.3., alineja 2, kojim je određena prodaja u stečajnom postupku prava građenja upisanog u zk. ul. 3595 k.o. Psarjevo, i to na sljedeći način:

– da navede kako se predmet prodaje – pravo građenja, sastoji od svih građevina navedenih u tabeli 2. podneska stečajnog upravitelja od 07.01.2021., te sljedećih građevina navedenih u tabeli 1. istog podneska:

- o 4. Metalni silos, kapacitet 5 tona (kom 1)
- o 9. Metalni silos, kapacitet 38 m3 (kom 2)
- o 10. Metalni silos, kapacitet 38 m3 (kom 3)

- o 17. Spremište poljoprivredne mehanizacije (metalno) – dimenzija 24,00m x 11,55 m
- o 18. Metalna nadstrešnica – dimenzija 10,70 m x 17,00 m

II. Ovakav svoj prijedlog za dopunom cit. rješenja o prodaji razlučni vjerovnik obrazlaže kako slijedi:

Predmetno pravo građenja osnovano je temeljem Ugovora o osnivanju prava građenja od 25.02.2005. sklopljenog između društva S.I.M. ZELINA d.o.o. kao nositelja prava građenja i vlasnika zemljišta Mladena i Zlate Kušić, te je isto upisano zemljišnim knjigama ZK odjela Sv. Ivan Zelina, u zk. ul. 3595 k.o. Psarjevo, kao samostalna nekretnina, te kao teret nekretnine upisane u zk.ul. 3594 iste k.o.

Člankom 3. cit. Ugovora određeno je da pravo građenja koje se osniva istim, ovlašćuje društvo S.I.M. ZELINA d.o.o. da na površini ili ispod nekretnine opisane u članku 2. sagradi i ima vlastitu građevinu.

Upravo na temelju takvog ovlaštenja nositelj prava građenja, društvo S.I.M. ZELINA d.o.o., ishodio je pravomoćnu građevinsku dozvolu izdanu od strane UDU u Zagrebačkoj županiji, Službe za prostorno uređenje, zaštitu okoliša, graditeljstvo i imovinsko pravne poslovne, Ispostave Sv. Ivan Zelina, Klasa: UP.I-361-03/05-01/06, UR.BROJ: 238-04-05/4-05-11, od 29.11.2005., kojom mu je kao investitoru odobrena gradnja na predmetnom pravu građenja, sljedećih građevina:

– mješaone stočne hrane, spremišta gotovih proizvoda, silosa sa sušarom, usipnog koša, istovarne rampe, silosa, mosne vage, spremišta za poljoprivrednu mehanizaciju, rezervoara za lož ulje i sabirne jame.

Predmetne građevine izgrađene su sukladno ishodenoj građevinskoj dozvoli, pa je dana 05.03.2014. Upravni odjel za prostorno uređenje, gradnju i zaštitu okoliša Zagrebačke županije, Ispostava Sv. Ivan Zelina, za iste izdao Uporabnu dozvolu, KLASA: UP/I-361-05/14-01/16, UR. BROJ: 238/1-18-07/3-14-3.

Iz odredbi cit. Ugovora, te navedene građevinske i uporabne dozvole, nevojbeno proizlazi da je predmetno pravo građenja osnovano za svrhu izgradnje upravo građevina navedenih u građevinskoj i uporabnoj dozvoli, te stoga navedene građevine predstavljaju sastavni dio prava građenja.

Stoga bi svaki suprotni zaključak, pa tako i onaj razlučnog vjerovnika VALATA d.o.o., da navedene građevine predstavljaju pertinenciju prava građenja, bio suprotan svrsi osnivanja predmetnog prava građenja i pravnoj naravi pojma prava građenja uopće.

Naime, odredbom članka 280. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje u tekstu: ZV) određen je pojam prava građenja pa je tako navedeno:

- da je pravo građenja ograničeno stvarno pravo na nečijem zemljištu temeljem kojega je nositelj istoga ovlašten na tom zemljištu imati zgradu,
- da je pravo građenja u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom, te
- da je zgrada izgrađena na zemljištu koje je opterećeno pravom građenja PRIPADNOST toga prava, kao da je ono zemljište.

Iz prednje zakonske odredbe može se zaključiti kako se pravo građenja po zakonu smatra samostalnom nekretninom, a zgrada na njemu izgrađena ili njime naknadno odvojena od zemljišta njegova je neraskidiva pripadnost.

Člankom 5. stavkom 3. ZV-a određeno je da je pripadnost stvari svaki njezin dio, sve što se s njom razmjerno trajno spoji (prirast) i svaki njezin plod, sve dok se od nje ne odvoji. Pripadnost stvari je i sve ono što je njezin pripadak (pertinencija).

Dakle, pripadnost stvari je opći pojam u odnosu na ostale pojmove koje obuhvaća (dio, plod, prirast, pertinencija).

Nadalje, kako zakonodavac u određivanju što predstavlja zgrada izgrađena na pravu građenja koristi opći pojam "pripadnost", razlučni vjerovnik smatra kako zgrada – u ovom slučaju građevine opisane u uporabnoj i građevinskoj dozvoli, uzimajući u obzir pravnu narav prava građenja, NE MOŽE predstavljati pertinenciju prava građenja, već njegov bitni sastavni dio ili prirast.

Zgrada na pravu građenja (u ovom slučaju građevine opisane u uporabnoj i građevinskoj dozvoli) neraskidivo je povezana s pravom građenja i ne može postojati niti jedna zakonska pretpostavka za pravno odvajanje zgrade od prava građenja jer bi isto bilo u

suprotnosti s pravnom naravi prava građenja. Zato se zgrada bez iznimke prenosi, nasljeđuje i opterećuje s pravom građenja, i to kao jedinstvena nekretnina.

III. Razlučni vjerovnik VALALTA d.o.o. je tijekom ovog stečajnog postupka u više navrata isticao da prethodno opisane građevine predstavljaju pokretnine koje su pertinencije prava građenja i da iste kao takve nisu upisane u zemljišne knjige, pa da se sukladno odredbi čl. 39. Zakona o upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima, hipoteka (razlučno pravo) na iste ne proteže.

Odredbom članka 39. Zakona o Upisniku sudskih i javnobilježničkih osiguranja tražbina vjerovnika na pokretnim stvarima i pravima propisano je:

"(...) da bi se u zemljišnoj knjizi upisom hipoteke na nekretnini steklo založno pravo i na pokretnini koja ima značenje pripatka te nekretnine, pokretnina u zemljišnoj knjizi mora biti određena i upisana kao pripadak nekretnine."

Kako iz razloga navedenih u točki II. ovog podneska proizlazi da su predmetne građevine izgrađene na pravu građenja u smislu odredaba ZV –a bitni sastavni dio prava građenja (koje pravo je u pravnom pogledu izjednačeno s nekretninom), te samim time neodvojive od prava građenja, tako se očiglednim nameće zaključak da u konkretnom slučaju nema mjesta primjeni citirane zakonske odredbe obzirom se ista odnosi na pokretnine kao pripatke (pertinencije) nekretnine.

IV. Slijedom sveg navedenog razlučni vjerovnik B2 KAPITAL d.o.o. predlaže naslovnom sudu da dopuni rješenje o prodaji na način kako je to predloženo u točki I. ovog podneska te da zakaže ročište radi utvrđenja vrijednosti prava građenja, kao i da se ista utvrdi sukladno Nalazu i mišljenju sudskog vještaka Alfreda Bernta od rujna 2021. na iznos od 877.000,00 kn.

B2 KAPITAL d.o.o.,
zastupani po

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
HANŽEKOVIĆ i PARTNERI d.o.o.
ZAGREB, Radnička cesta 22

ODVJETNICA
DORA HANŽEKOVIĆ ŽUŽA
ZAGREB, Radnička cesta 22