

Nadležni sud: **Trgovački sud u Varaždinu**

Na poslovni broj: **3 St-95/2019-11**

Stečajni sudac: **Jasna Lekić**

Stečajni dužnik: **Stečajna masa iza GLAD d.o.o. u stečaju**
Čakovec, Mihovila Pavleka Miškine 25
OIB: 73651593895

U Čakovcu, 14.10.2019. godine

PODNEŠAK STEČAJNE UPRAVITELJICE

Očitovanje na podnesak izlučnog vjerovnika Josipa Repa

Na ispitnom ročištu radi ispitivanja tražbina u postupku radi naknadne diobe nad stečajnom masom stečajnog dužnika, predmet gornji, održanom 11.09.2019. godine, konstatirano je da ni jedan vjerovnik u ovom postupku nije podnio prijavu tražbine kao stečajni vjerovnik.

Zaprimljena je obavijest o izlučnom pravu Josipa Repa temeljem Ugovora o međusobnim pravima i obvezama osiguranjem tražbine zaloga na nekretninama broj OV-268/16 od 20.01.2016 (dalje u tekstu: Ugovor) a kao predmet razlučnog prava navodi se nekretnina označena kao čk.br. 3347/2 oranica Ištvanov dol sa 61845 m2 upisana u zk.ul. 1978 k.o. Podravske Sesvete kod Općinskog suda u Đurđevcu.

Stečajna upraviteljica je na ispitnom ročištu izjavila da je to izlučno pravo sporno budući da su čl. 2. Ugovora definirani uvjeti pod kojima se stečajni dužnik obvezao da će prenijeti vlasništvo na predmetnoj čestici, a koji nisu ispunjeni, u bitnome:

- za tada upisanu kčbr. 3347 Oranica Ištvanov dol sa 124006 m2, zk.ul. 1978, k.o. Podravske Sesvete, društvo Glad d.o.o. obvezalo se parcelacijom formirati novu česticu površine 61845 m2 i istu upisati u zasebni zk. uložak (navedeno je ispunjeno formiranjem nove čestice ali ista nije upisana u zasebni zk uložak)
- ovjeriti Josipu Repu ispravu odnosno ugovor koji je podoban za upisa prava vlasništva na novoformiranoj čestici od 61845 m2 i to najkasnije u roku od mjesec dana, računajući od dana pravomoćnosti građevinske dozvole
- porez na promet nekretninama u odnosu na površinu zemljišta koja se ima vratiti Josipu Repu tj površinu od 61845 m2, obvezuje se platiti društvo Glad d.o.o. po izdavanju rješenja Porezne uprave Đurđevac.

Budući da se punomoćnica Josipa Repa izjasnila da je čestica od 61845 m2 prodana Josipu Repu temeljem Ugovora, te je na temelju istog Josip Rep stekao pravo vlasništva na toj čestici, a koja bi se trebala izdvojiti iz stečajne mase, sud je rješenjem od 02.10.2019. pozvao vjerovnika Hertu Zemanek da u roku od 15 dana uplati predujam u iznosu 20.000,00 kn, nakon

čega će izlučni vjerovnik biti upućen na pokretanje parničnog postupka radi utvrđivanja osnovanosti izlučnog prava na čk.br. 3347/2 upisane u zk.ul. 1978 k.o. Podravske Sesvete.

Tijekom provedbe procjene vrijednosti nekretnine, od ovlaštenog procjenitelja je zatraženo da provjeri da li je ishođena građevna dozvola, međutim isti nije zaprimio odgovor nadležnog Upravnog odjela za prostorno uređenje, slijedom čega je u procjeni konstatirano da građevna dozvola nije predočena.

Punomoćnica izlučnog vjerovnika dostavila je naslovnom sudu podneskom od 24.09.2019. građevnu dozvolu koja je izdana 24.11.2016. godine investitoru Glad d.o.o. za izgradnju tovišta svinja sa silosom, sušarom i pratećim objektima na građevnoj čestici k.č.br. 3347/1 k.o. Podravske Sesvete, te je stečajna upraviteljica pozvana na očitovanje.

Budući da je u konkretnom slučaju, sporno pravno pitanje, ima li Josip rep izlučno pravo nad predmetnom nekretninom, odnosno da li je nad istom stekao pravo vlasništva temeljem navedenog Ugovora, zatražila sam i ishodila pravno mišljenje Zajedničkog odvjetničkog ureda Ivan Kapustić i Davorin Kapustić iz Ivanca, Ak. Mirka Maleza 4, koje dostavljam u privitku. Prema istom, Josip Rep na temelju Ugovora, kao na niti jednoj drugoj pravnoj osnovi nije stekao pravo vlasništva predmetne nekretnine.

Činjenica je da je ishođenje građevne dozvole bio jedan od uvjeta temeljem kojeg su ugovorne strane dogovorile prijenos vlasništva, a čije je ispunjenje je dokumentirano slanjem preslike građevne dozvole podneskom punomoćnice Josipa Repa, međutim nisu ispunjeni ostali uvjeti, pri čemu se prije svega misli na izdvajanje čestice površine 61845 m² u zaseban zk.ul. uložak i ovjere isprave odnosno ugovora podobnog za upis vlasništva od strane tvrtke Glad d.o.o.

Budući da je građevna dozvola ishođena 24.11.2016. godine, a nad društvom Glad d.o.o. je rješenjem naslovnog suda od 27.10.2017. otvoren i istovremeno zaključen skraćeni stečajni postupak, mišljenja sam da je u tom roku od skoro godine dana bilo moguće riješiti pitanje vlasništva između ugovornih strana, a činjenica kako isto nije učinjeno nakon tri godine ukazuje na moguće prijepore sa kojima nisam upoznata, te ostajem kod prijedloga da se izlučni vjerovnik uputi na pokretanje parničnog postupka radi utvrđivanja osnovanosti izlučnog prava vlasništva na čk.br. 3347/2 upisane u zk.ul. 1978 k.o.o. Podravske Sesvete.

Mišljenja sam da bi drugačije postupanje, a uvažavajući ishođeno pravno mišljenje, dovelo do oštećenja stečajne mase te bilo protivno interesu Herte Zemanek kao jedinog vjerovnika u ovom stečajnom postupku, ujedno i predlagatelj nastavka postupka radi naknadne diobe.

Neovisno o navedenom, a u cilju okončanja postupka u razumnom roku, predlažem sudu da prije upućivanja izlučnog vjerovnika na pokretanje parničnog postupka radi utvrđivanja osnovanosti izlučnog prava, pozove na očitovanje o predmetnom pitanju vjerovnika Hertu Zemanek čije je razlučno pravo upisano i na čestici čije se izuzimanje iz stečajne mase traži.

Stečajni upravitelj

Sanja Janči

Prilog:

Pravno mišljenje ZOU Ivan Kapustić i Davorin Kapustić od 14.10.2019.