

Stečajna masa iza JUKIĆ COMMERCE, d.o.o., u stečaju, OIB 83107351976,
Šibenik, Drniških žrtava 10

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

Na broj: 7 St-263/2022

Podnesak ili izvješće prema sudu, vezano uz identifikaciju garaža E-7, E-14 i E-15, u zgradi KO Stobreč, ZKU 1287, zgrada sagrađena na pravu građenja na čestici zemljišta 703/1, zemljište upisano u ZKU 1286, etažno vlasništvo na pravu građenja s određenim omjerima.

U Izvješću o stanju stečajne mase, objavljenom na mrežnoj stranici e oglasna ploča sudova – Trgovački sud u Splitu 15. srpnja 2024., navedeno je da će se identifikacija predmetnih garaža obaviti za nekoliko dana, što je i učinjeno.

Radi se o zatvorenim garažama s vratima (iako se u zemljišnim knjigama navode kao garažna mjesta) koje su u zemljišnoj knjizi upisane na Jukić Commerce, d.o.o., u stečaju, i to:

-garaža: 14. udio prava građenja: 14/3843 etažno vlasništvo (E-14) dijela prava građenja na čestici zemljišta 703/1 koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja garažno mjesto broj 14, površine 13,75 m², u niskom prizemlju,

-garaža: 7. udio prava građenja: 15/3843 etažno vlasništvo (E-7) dijela prava građenja na čestici zemljišta 703/1 koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja garažno mjesto broj 7, površine 14,53 m², u niskom prizemlju,

-garaža: 15. udio prava građenja: 14/3843 etažno vlasništvo (E-15) dijela prava građenja na čestici zemljišta 703/1 koji je suvlasnički dio povezan sa posebnim dijelom nekretnine i u naravi predstavlja garažno mjesto broj 15, površine 13,75 m², u niskom prizemlju.

Identifikacija nekretnina-garaža obavljena je uz angažiranje stalnog sudskog vještaka Slavena Runje iz Splita.

Korištena je skica iz važećeg elaborata etažiranja koja se nalazi u ZK odjelu Općinskog suda u Splitu koja skica ne odgovara stvarnom stanju na terenu, kao i novija skica ili arhitektonski snimak izvedenog stanja iz 2012.g. (TD48/12) iz elaborata etažiranja koja odgovara stvarnom stanju na terenu i koja još uvijek nije provedena u ZK odjelu Općinskog suda u Splitu.

Garaže su očito, pri gradnji zgrade, prodavane po staroj skici temeljem koje skice je izvršena i uknjižba prava vlasništva u zemljišnim knjigama (za one garaže za koje je izvršena uknjižba).

Stara skica ilii nije provedena u stvarnosti na terenu već su garaže izgrađene suprotno skici, ili je naknadno došlo do spajanja nekih od garaža na način da su od 3 garaže nastale 2 garaže, što je vidljivo u novijoj skici.

Napominje se, da su neke od garaža koje su u zemljišnim knjigama upisane kao vlasništvo Bergera, d.o.o., i Ivana Grančića na određeni način povezane sa garažama E-7 (G7), E-14 (G14) i E-15 (G15).

Berger, d.o.o., upisan je u zemljišnim knjigama kao vlasnik garaže E-8 (G8) površine 13,75 m² i kao vlasnik garaže E-13 (G13) površine 14,53 m² (sve prema staroj ili službeno važećoj skici).

Ivan Grančić, upisan je u zemljišnim knjigama kao vlasnik garaže E-9 (G9) površine 13,50 m² (posjeduje ugovor o kupoprodaji za garažu broj 9 što odgovara E-9 /G9/ ali površine od 19,00 m²), i kao vlasnik garaže E-16 (G16) površine 14,53 m² (sve prema staroj ili službeno važećoj skici).

-Garaža E-9 (G9) iz stare skice, po novijoj skici je u sklopu G7 površine 21,15 m² koju koristi Berger, d.o.o., te G7 (po novijoj skici) obuhvaća i 1/2 garaže E-8 ili G8 (po staroj skici) na kojoj je Berger, d.o.o., upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama,

-Garaža E-16 ili G16 iz stare skice po novijoj skici je u sklopu G13 površine 15,09 m², koju koristi Ivan Grančić.

Zaključci u odnosu na garaže E-7, E-14 i E-15 (upisane u zemljišnoj knjizi kao vlasništvo stečajnog dužnika), su sljedeći:

-garaža E-7 ili G7, površine 14,53 m² (po staroj skici), je po novijoj skici i stvarnom stanju sada **u sklopu** garaže G6 površine 19,22 m² koju koristi Berger, d.o.o., s tim što garaža G6 obuhvaća i 1/2 garaže E-8 ili G8 (po staroj skici) na kojoj je Berger, d.o.o., upisan kao vlasnik u zemljišnim knjigama;

DAKLE GARAŽA E-7 (G7) PO STAROJ SKICI, JE U SKLOPU GARAŽE G6 PO NOVIJOJ SKICI;

-garaža E-14 (G14) i garaža E-15 (G-15), svaka površine od po 13,75 m² (po staroj skici), po novijoj skici i stvarnom stanju sada su **u sklopu** garaže G12, površine 21,53 m², koju koristi Ante Mršić, koji posjeduje 2 predugovora (u jednom se navodi riječ "garaža") i ugovor o kupoprodaji stana i garaže u kojim se garaža ne navodi detaljno osim riječju "garaža", dok se u Aneksu kupoprodajnom ugovoru navodi garaža broj 14 površine 13,75 m² (što odgovara garaži E-14 /G14/ iz stare skice), dakle Ante Mršić ima kupoprodajni ugovor za 1 garažu po staroj skici;

DAKLE GARAŽA E-14 (G14) I GARAŽA E-15 (G15) PO STAROJ SKICI, SU U SKLOPU GARAŽE G12 PO NOVIJOJ SKICI;

prema stalnom sudskom vještaku negativna razlika od 5,97 m² (između 2 X 13,75 m² = 27,50 m² minus 21,53 m²) je **u sklopu** garaže G11 po novijoj skici, koju koristi Berger, d.o.o., a koja garaža obuhvaća E-13 (G13) po staroj skici, na kojoj garaži je u zemljišnim knjigama kao vlasnik upisan Berger, d.o.o., te obuhvaća još i 5,97 m² od E-14 (G14) po staroj skici.

Novo etažiranje prema stvarnom stanju odnosno usklađeno sa stvarnim stanjem, još nije izvršeno.

Obavještavaju se i pozivaju stečajni vjerovnici očitovati na ovaj podnesak-izvješće, te predložiti eventualne radnje koje bi moguće trebalo poduzeti od strane stečajnog upravitelja.

U prilogu su:

1. Važeća-stara skica, koja ne odgovara stvarnom stanju u zgradi.
2. Novija skica iz 2012., koja odgovara stvarnom stanju u zgradi, ali koja nije provedena u ZK odjelu Općinskog suda u Splitu.
3. Mail poruka Ivana Grančića od 17. srpnja 2024.
4. Ugovor o kupoprodaji garaže od 31. listopada 2020. (koji nije zaključen sa Jukić Commerce, d.o.o., već sa Vladimirom Jukićem)
5. Predugovori (2), bez datuma, o kupoprodaji nekretnina, Ante Mršić.
6. Ugovor o kupoprodaji stana od 22. listopada 2001., Ante Mršić.
7. Aneks ugovoru o kupoprodaji stana i garaže od 28. rujna 2009., Ante Mršić.
8. Mail poruke (5) stalnog sudskog vještaka od 7. travnja 2024., sa fotografijama garaža.

Stečajni upravitelj
mr. sc. Draško Lambaša