



STEČAJNA MASA IZA VIŠNJICI d.o.o. u stečaju
Zmaj Jove Jovanovića 1, Majške Međe
n/r Biserka Šmit Sabolić, stečajna upraviteljica

Predmet: očitovanje u vezi nekretnina na kojima Stečajna masa iza Višnjici d.o.o. u stečaju ima predbilježeno pravo vlasništva

Poštovana gospođo Šmit Sabolić,

nastavno na zaključke s našeg sastanka u Kutini, održanog 20. ožujka 2025. godine, u nastavku Vam iznosim kratku rekapitulaciju stanja vezano uz nekretnine upisane u zk.ul.br. 1425 i zk.ul.br. 1587, k.o. Lug, a na kojim nekretnina Stečajna masa iza Višnjici d.o.o. u stečaju ima predbilježeno pravo vlasništva.

U zk.ul.br. 1425, k.o. Lug upisane su sljedeće nekretnine:

- k.č.br. 1766 TRSTIK DUNAVAC od 15951 m²
- k.č.br. 1767 TRSTIK DUNAVAC od 5851 m²
- k.č.br. 1769 TRSTIK DUNAVAC od 25706 m²
- k.č.br. 1976 VOĆNJAK KOZJAK od 147493 m², sveukupno 195001 m².

Naprijed navedene nekretnine se vode kao vlasništvo CONSENSUS D.O.O. ZA PRIZ., TRGOV. I USLUGE EXPORT-IMPORT MB 1261665, LUG, PETEFI Š. 44, ali je na istima predbilježeno vlasništvo VIŠNJICI d.o.o. Uvidom u sudski registar Trgovačkog suda u Osijeku utvrđeno je kako je navedeni subjekt nekretninama CONSENSUS d.o.o. brisan rješenjem Trgovačkog suda u Osijeku od 8.8.2012. godine pod brojem Tt-11/2611-1.

U zk.ul.br. 587, k.o. Lug upisane su sljedeće nekretnine:

- kč.br. 1433 PAŠNJAK SILAĐ od 10994 m²
- kč.br. 1922/2 VOĆNJAK KOZNAK od 206168 m²
- kč.br. 1932 VOĆNJAK KOZJAK od 121269 m²
- kč.br. 1973 VOĆNJAK KOZJAK od 106773 m²
- kč.br. 1975 VOĆNJAK KOZJAK od 42530 m², sveukupno 487734 m².

Naprijed navedene nekretnine se vode kao vlasništvo FALLER MIROSLAV, LUG, PETEFI Š. 44, ali je na istima predbilježeno vlasništvo VIŠNJICI d.o.o. Uvidom u e komunikaciju utvrđeno je kako Miroslav Faller, OIB. 299007311041 ima prijavljeno prebivalište u SR Njemačkoj, Bingen, Am Rhein, Strombergerstrasse 36 B. Na temelju podataka pribavljenih od gospodina Branka Sučića, stalnog sudskog vještaka za poljoprivredu kao posjednik navedenih nekretnina u sustavu ARKOD vodi se Vladimir Aubrecht, Ribarska 80 Kopačevo koji po nekoj pravnoj osnovi ostvaruje i pravo na poticaje.

U kupoprodajnim ugovorima pristanak na uknjižbu vlasništva dan je oročeno na način da je prodavatelj dozvolio kupcu da nakon prestanka ugovorene zabrane otuđenja navedenih nekretnina (članak IX. Ugovora o prodaji poljoprivrednog zemljišta) opravda upis predbilježbe prava vlasništva. Budući da je desetogodišnji rok zabrane otuđenja nekretnina istekao, to je predlagatelj VIŠNJICI d.o.o. podnio zemljišnoknjižnom sudu prijedlog radi opravdanja zabilježbe te je zatražio od zemljišnoknjižnog suda rješenjem dozvoliti upis prava vlasništva u cijelosti u korist i na ime VIŠNJICI d.o.o. u stečaju.

Rješenjem zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Osijeku Stalna služba u Belom Manastiru broj Z-23067/2018 od 5. studenog 2018. godine odbačen je prijedlog radi opravdanja predbilježbe prava vlasništva i to iz razloga što Općina Bilje (nadležna za izdavanje brisovnog očitovanja radi brisanja zabilježbe zabrane otuđenja) nije izdala brisovno očitovanje radi brisanja postojeće zabilježba zabrane otuđenja u korist Republike Hrvatske.

Budući da je općina Bilje odbila dobrovoljno izdati brisovno očitovanje, protiv Općine Bilje je pred Trgovačkim sudom u Osijeku pokrenut parnični postupak radi izdavanja brisovnog očitovanja. Presudom Trgovačkog suda u Osijeku poslovni broj P-334/2019-11 od 31. srpnja 2020. godine naloženo je općini Bilje izdati tužitelju VIŠNJICI d.o.o. u stečaju iz Majške Međe, Zmaja Jove Jovanovića 1, OIB: 71764745963, valjana brisovna očitovanja podobna za brisanje zabilježbe zabrane otuđenja na 10 godina na prethodno navedenim nekretninama, međutim povodom žalbe navedena presuda je preinačena presudom Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske poslovni broj: 28 Pž-4181/2020-2 od 25. veljače 2021. godine te je odbijen tužbeni zahtjev VIŠNJICI d.o.o.

Smatramo kako bi u narednom periodu prvenstveno trebalo utvrditi tko se nalazi u posjedu navedenih nekretnina (od sudskog vještaka zatražen podatak i za zkul.br. 1425, k.o. Lug) i koji je pravni temelj tog posjeda.

Nakon utvrđenja te činjenice, stupiti u kontakt s tim posjednikom te u daljnjoj fazi regulirati međusobne imovinsko-pravne odnose kroz sklapanje ugovora o zakupu, dakle bitno je da SM iza VIŠNJICI stekne posredni posjed navedenih nekretnina, a koja činjenica je nužna pretpostavka za daljnji postupak utvrđenja vlasništva (dosjelost).

Potom je potrebno definirati pravni put konačnog uređenja vlasničko-pravnih odnosa, bilo kroz pojedinačni ispravni postupak, bilo kroz redovni parnični postupak (utvrđenje prava vlasništva/opravdanje predbilježbe,) ili kroz klasični zemljišnoknjižni postupak.

U tom smislu bi trebalo definirati tko je pravni slijednik iza CONSENSUS d.o.o. koji je brisan rješenjem registarskog suda te u daljnjem tijeku postupak inicirati postupak likvidacije te pravne osobe, u konačnici stečaja.

Stojimo na raspolaganje za izradu pravnog mišljenja u daljnjem tijeku postupka.

U Osijeku, 26. ožujka 2025. godine

Tihomir Zec, odvjetnik

**ODVJETNIČKO DRUŠTVO
ZEC & PARTNERI d.o.o.**
TIHOMIR ZEC
odvjetnik