



REPUBLIKA HRVATSKA
ŽUPANIJSKO DRŽAVNO ODVJETNIŠTVO
U VELIKOJ GORICI
Velika Gorica, Hrvatske bratske zajednice 1

Broj: S-DO-3/2010-119
Velika Gorica, 22. siječnja 2024.
KB/KB

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Na broj: St-350/2009

VJEROVNIK : REPUBLIKA HRVATSKA, Ministarstvo financija, Porezna uprava,
OIB 18683136487
zastupana po Županijskom državnom odvjetništvu u Velikoj Gorici

STEČAJNI DUŽNIK: MONTKEMIJA D.D. U STEČAJU, OIB 76924477381, Zaprešić,
Lužnički odvojak 2

PODNEŠAK VJEROVNIKA
Republike Hrvatske, Ministarstva financija

Rješenjem Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske br. PŽ-1768/22 od 15.lipnja 2022. ukinuto je rješenje Naslovnog sud broj gornji od 01.travnja 2022. kojim je bila određena prodaja u stečajnom postupku nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika Montkemija d.d. u stečaju uz odgovarajuću primjenu pravila o ovrsi na nekretninama, upisane kao vlasništvo predmetnog dužnika, koje čine stečajnu masu dužnika (nekretnine kčbr. 1090/4 oranica u Lužnici pov. 5257 m2 u zk. ul. 3609 k.o. Brdovec, kčbr. 1090/5 put u Lužnici pov.968 m2, kčbr. 1080/19 oranica u Šibicama pov. 1874 m2, kčbr.. 1080/20 oranica u Šibicama pov. 2190 m2, kčbr. 1090/1 upravna zgrada, dvije portirnice, četiri proizvodne hale, zgrada-ambar, zgrada- skladište gotove robe, zgrada-skladište repromaterijala, zgrada-skladište alata, zgrada- skladište kalupa, zgrada-opće skladište, zgrada-kotlovnica s hidroforom i dimnjakom, zgrada-spremnik energenata, zgrada-rezaona, zgrada-stara trafostanica, zgrada-nova trafostanica, prostor za plin i parovod, tvorničko dvorište pov. 85 810 m2, kčbr. 1096/2 livada Luščić uz potok pov. 110 čhv, kčbr. 1096/3 livada Luščić uz potok pov. 660 čhv u zk.ul. 986 k.o. Brdovec, te kčbr. 1094/1 oranica pov. 9958 m2 u zk. ul. 5157 k.o.Brdovec).

U citiranoj odluci drugostupanjski sud između ostalog navodi : „ Stoga u situaciji kad stečajni upravitelj de facto priznaje da je Republika Hrvatska suvlasnik s velikim dijelom nekretnine, bitno je da se prije unovčenja te nekretnine stečajni upravitelj očituje

u kojem točno dijelu nesporno priznaje suvlasnički dio Republike Hrvatske nakon što je odbijen tužbeni zahtjev Družbe sestara Milosrdnica te da li se u konkretnom slučaju može izvršiti civilna dioba, odnosno podjela te nekretnine.“

Nakon citiranog rješenja stečajni upravitelj nije se očitovao o suvlasničkom dijelu Republike Hrvatske, već u izvještajima o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase ističe da geometrijska dioba nekretnina između Republike Hrvatske i stečajnog dužnika nije moguća bez da se njena vrijednost značajno umani, te da su za daljnji tijek ovog stečajnog postupka odlučujući postupci za utvrđenje prava vlasništva koje je prethodno pitanje i da će ishod u tim postupcima odrediti tijek stečajnog postupka, prvenstveno odluka Vrhovnog suda RH o prijedlogu za dopuštenje revizije podnesenom od strane Družbe sestara milosrdnica Sv. Vinka u parničnom postupku Trgovačkog suda u Zagrebu broj P-1024/2018, o kojoj odluci dalje ovisi postupak za mirno rješenje oko suvlasništva nekretnina Republike Hrvatske i stečajnog dužnika

U podnesku od 17.studenog 2023., uz koji je dostavljeno rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju Kl: UP/I-943-06/06-01/28, Ur.br.: 563-03-01/01-2010-18 od 30.travnja 2010., stečajni upravitelj navodi da nije moguća parcelacija zemljišta, jer zgrade sa zemljištem i infrastrukturu čine tehnološki cjelinu, te da nije moguća ni civilna dioba, već da treba utvrditi vrijednost idealnih dijelove zemljišta(nesporno obuhvaćenih elaboratom o pretvorbi te dijelova koji nisu obuhvaćeni elaboratom), kao i vrijednost nekretnina – objekata koji su nesporno obuhvaćeni elaboratom o pretvorbi i procijenjeni u vrijednost društvenog kapitala. Takvo stav stečajnog upravitelja nije jasan, te isti nema uporišta ni u procesnom ni materijalnom pravu.

Iz citiranog rješenja Hrvatskog fonda za privatizaciju proizlazi da u vrijednost društvenog kapitala u postupku pretvorbe društvenog poduzeća „MONTKEMIJA-TPM“ Zaprešić nije procijenjeno 83.086 m² građevinskog zemljišta osnovne lokacije u Zaprešiću, Lužnički odvojak 2, koje u naravi predstavlja razmjerne idealne dijelove današnjih čestica zemljišta ovdje spornih nekretnina.

U obrazloženju istog navodi se :“Glede dostavljenog nalaza Državnog ureda za reviziju izvršen je uvid u Elaborat o pretvorbi i Rješenje o iskazu nekretnina Klasa: Kl: UP/I-943-01/03-06/64, Ur.br.: 563-03-04/05-2003-5 od 02.lipnja 2003. godine, te je utvrđeno da je u procijenjenu vrijednost društvenog kapitala istog poduzeća uključeno građevinsko zemljište označeno kao zk.čbr. 1090/1, 1094/1,1095,1096/2,1096/3, 1080/19,1080/20 sve upisano u zk.ul.br. 986 k.,o. Brdovec, svaka dijelom svoje površine što ukupno čini površinu od 27.250 m², iz razloga što je prema zapisniku Gradskog sekretarijata za financije, Područni ured Zaprešić, Kl.:410-20/92-01/56, Ur.broj: 251-03-17-92-2, o procjeni prometne vrijednosti zemljišta, konstatirano da prema provedbenim odredbama prostornog plana grada Zagreb (Sl.gl.g.Z.Br.38/90 –pročišćeni tekst) maksimalna izgrađenost građevinske parcele iznosi 30% pa je sukladno tome veličina građevinskog zemljišta u odnosu na površinu izgrađenosti objekata veličine 27.250 m².“

Iz navedenog je vidljivo da se ne može utvrditi kolika je površina svake pojedine čestice procijenjena u društveni kapital. Međutim, obzirom na gore opisani način utvrđenja zemljišta u odnosu na površinu izgrađenosti objekata, može se zaključiti da površina procijenjenog zemljišta od 27.250 m², zapravo bi se odnosila samo na nekretninu 1090/1 k.o. Brdovec na kojoj se nalaze izgrađeni objekti (22 objekta) , a čija tlocrtna površina iznosi 8.175 m² .

Neprocijenjenu imovinu definira Zakona u upravljanju državnom imovinom i Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu.

Člankom 56. Zakona o upravljanju državnom imovinom iz 2010. definirana je neprocijenjena imovina u postupku pretvorbe i privatizacije, a gotovo na identičan način definirana je ista imovina čl. 56. sada važećeg Zakona u upravljanju državnom imovinom iz 2018.. Tako su neprocijenjena imovinom u smislu ovoga Zakona dionice u trgovačkim društvima poslovni udjelu u trgovačkim društvima, građevinska zemljišta, poslovni prostori, stanovi, tražbine i pokretnine koje nisu, u cijelosti ili u dijelu procijenjene u vrijednost društvenog kapitala, društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća, odnosno koje nisu unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji, a na kojoj su pravo korištenja, upravljanja i raspolaganja imala društvena poduzeća.

Zakon o upravljanju državnom imovinom to pitanje uređuje u posebnom poglavlju XI. Neprocijenjena imovina u postupku pretvorbe i privatizacije, članak 56. i 57., dok Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu u pravilu uređuje imovinskopravne odnose na građevinskom zemljištu neprocijenjenom u postupku pretvorbe, ali samo u slučaju da je na tom zemljištu bio izgrađen i procijenjen neki objekt. Stoga Zakon o upravljanju državnom imovinom ima status općeg propisa, dok je Zakon o neprocijenjenom građevinskom zemljištu specijalan propis.

Relevantne odredbe o neprocijenjenom građevinskom zemljištu definirane su Zakonom o neprocijenjenom građevinskom zemljištu, kako slijedi :

„ČL. 28

Ostalo građevinsko zemljište odnosno građevina čija vrijednost nije procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.) odnosno nije unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (»Narodne novine«, br. 21/96., 71/97., 16/98., 73/00. i 92/10.) vlasništvo je Republike Hrvatske.

(2) Ostalo građevinsko zemljište odnosno građevina čija je vrijednost je u dijelu procijenjena u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.) odnosno čija je vrijednost u dijelu unesena u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (»Narodne novine«, br. 21/96., 71/97., 16/98., 73/00. i 92/10.) suvlasništvo je Republike Hrvatske i trgovačkog društva.

(3) Ako je u temeljni kapital trgovačkog društva procijenjena samo građevina, trgovačko društvo vlasnik je građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.

(4) Ako je u temeljni kapital trgovačkog društva procijenjen samo dio građevine, Republika Hrvatska i trgovačko društvo suvlasnici su građevine i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine.

Razvrgnuće suvlasništva na ostalom građevinskom zemljištu

Članak 29.

(1) Suvlasnička zajednica iz članka 28. stavka 2. ovoga Zakona razvrgava se na način propisan ovim Zakonom.

(2) Ako je zgrada koja je procijenjena ili djelomično procijenjena u društvenom kapitalu i unesena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na zemljištu koje nije procijenjeno ili je djelomično procijenjeno, a po površini i drugim kriterijima u skladu s posebnom propisom predstavlja zemljište nužno za redovitu uporabu te zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava se isplatom Republike Hrvatske za njezin suvlasnički dio.

(3) U slučaju iz stavka 2. ovoga članka vrijednost suvlasničkog dijela u vlasništvu Republike Hrvatske utvrđuje se procjenom vrijednosti tog dijela u skladu s posebnim propisima kojim je uređeno područje procjene vrijednosti nekretnina.

(4) Ako je zgrada koja je procijenjena u društvenom kapitalu i unesena u temeljni kapital trgovačkog društva izgrađena na zemljištu koje nije procijenjeno ili je djelomično procijenjeno, a to zemljište po površini i kriterijima u skladu s posebnom propisom kojim je uređeno područje prostornog uređenja je površine veće od zemljišta nužnog za redovitu uporabu te zgrade, suvlasnička zajednica između Republike Hrvatske i trgovačkog društva razvrgava se na način da trgovačko društvo postaje vlasnik građevine, procijenjenog zemljišta i zemljišta tlocrtne površine ispod građevine na koje se pridodaje procijenjeno zemljište, a Republika Hrvatska postaje vlasnik neprocijenjenog zemljišta i građevina.

Prethodni postupak radi utvrđenja prava vlasništva na neprocijenjenom građevinskom zemljištu

Članak 30.

(1) Radi uknjižbe prava vlasništva u skladu s člankom 29. stavkom 4. ovoga Zakona trgovačko društvo putem osobe koja je posebnim zakonom ovlaštena za obavljanje stručnih geodetskih poslova, u roku od 180 dana od dana stupanja na snagu ovoga Zakona, izrađuje geodetski elaborat kojim se osniva katastarska čestica na kojoj se nalazi građevina i katastarska čestica procijenjenog zemljišta.

(2) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka izrađuje se temeljem uvjerenja odnosno rješenja Centra za restrukturiranje i prodaju ili uvjerenja odnosno rješenjem njegovih pravnih prednika kojim se utvrđuju nekretnine koje su procijenjene u vrijednost društvenog kapitala društvenog poduzeća u postupku pretvorbe na temelju Zakona o pretvorbi društvenih poduzeća (»Narodne novine«, br. 19/91., 83/92., 84/92., 94/93., 2/94., 9/95., 21/96. i 118/99.) odnosno koje su unesene u temeljni kapital trgovačkog društva u postupku privatizacije na temelju Zakona o privatizaciji (»Narodne novine«, br. 21/96., 71/97., 16/98., 73/00. i 92/10.) u skladu s člankom 28. ovoga Zakona.

(3) Geodetski elaborat iz stavka 1. ovoga članka sadrži popis katastarskih čestica koje su formirane na procijenjenim nekretninama i popis katastarskih čestica koje su formirane na neprocijenjenim nekretninama.

(4) Usklađenost geodetskog elaborata s uvjerenjem iz stavka 2. ovoga članka prije njegove predaje na pregled i potvrđivanje tijelu nadležnom za katastar potvrđuje tijelo

nadležno za poslove pretvorbe društvenog vlasništva i privatizacije javnom ispravom o činjenicama o kojima vodi službenu evidenciju.

(5) Izvješća koja su sukladno posebnom propisu kojim se uređuju pitanja izrade geodetskog elaborata sastavni dio geodetskog elaborata iz stavka 1. ovoga članka, potpisuju trgovačko društvo i Ministarstvo, a za provedbu istog u katastru i zemljišnoj knjizi nije potrebno obavještavati niti pribaviti suglasnost nositelja prava na susjednim katastarskim česticama.“

Slijedom navedenih odredbi nesporno je pravo vlasništva/suvlasništva Republike Hrvatske na predmetnim nekretninama .

Prije donošenja daljnjih odluka, a sukladno uputi Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske u rješenju br. PŽ-1768/22 od 15.lipnja 2022., prvenstveno se stečajni upravitelj treba očitovati u kojem dijelu priznaje suvlasništvo Republike Hrvatske na predmetnim nekretninama, o navedenom sklopiti sporazum sa Republikom Hrvatskom i izdati tabularnu ispravu radi uknjižbe prava vlasništva/suvlasništva Republike Hrvatske, a u suprotnom Republika Hrvatska morat će podnijeti tužbu protiv stečajnog dužnika.

ZAMJENICA ŽUPANIJSKE DRŽAVNE ODVJETNICE
Ksenija Bičak