

PUZ IN-GRADNJA u stečaju

Ivana Mažuranića 8, Podravske Sesvete

OIB: 86198632160,

St-174/17

VARAŽDIN, 25.08.2020.

**TRGOVAČKI SUD
VARAŽDIN**

OČITOVANJE STEČAJNOG UPRAVITELJA

Ponuditelj Davor Ručević iz Zagreba, Potočka 8, OIB 73050572722 (u daljnjem tekstu „ponuditelj”) podneskom od 18.08.2020. zatražio je poništenje elektroničke javne dražbe na kojoj je je izabran kao najbolji ponuditelj za kupnju nekretnine u Pitomači, Braće Radića 6. Radilo se o IV elektroničkoj javnoj dražbi i početna cijena bila je 1,00 kuna.

U osnovi svog prigovora ponuditelj iznosi da je u Pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi pogrešno navedeno da se prodaje nekretnina upisana u ZK ul. 4279, KO Pitomača, Općinski sud u Virovitici, ZK Odjel Pitomača, i to čkbr 1330/1, 1331,1332,1333 a koje ne odgovaraju katastarskom operatu koji sada nosi oznaku čkbr 990/1, pa da se stoga ne radi o istoj nekretnini zbog čega traži poništaj javne dražbe. U vezi navedenih prigovora stečajni upravitelj očituje se kako slijedi:

1. U Pozivu za sudjelovanje u elektroničkoj javnoj dražbi točno je navedeno što se prodaje budući da je u zemljišnim knjigama i u vrijeme prodaje i sada naznačeno da se radi o slijedećim katastarskim česticama:

- čkbr 1330/1 Kuhinjski vrt kod kuće u selu, 56 čhv
- čkbr 1331 Sjenokoše u vrtu kod kuće u selu, 131 čhv
- čknr 1332 Kuhinjski vrt kod kuće u selu, 397 čhv
- čkbr 1333 Oranica pod vrtom kod kuće u selu, 797 čhv

Prema vještačkom nalazu i procjeni građevinskog vještaka Darka Gečeka radi se o građevinskom zemljištu ukupne površine 1381 čhv ili 5322 m2.

Stečajni upravitelj ističe da je u vezi prodaje nekretnina u stečajnom postupku, ali i inače, isključivo bitno stanje upisa u zemljišnim knjigama a ne u katastru jer u protivnom kupac ne bi mogao provesti prijenos vlasništva na sebe. Stoga je prigovor ponuditelja neosnovan budući da je iz podataka u stečajnom spisu i zk izvatku koji je sam priložio razvidno da su podaci o nekretnini označeni ispravno i prema aktualnom stanju u zemljišnim knjigama.

2. Vezano na naprijed iznijeto potrebno je nadodati da je dana 23.05.2018. Područni ured za katastar Virovitica izdao Uvjerenje o identifikaciji čestica u kojem je naveo da su čkbr 1330/1, 1331, 1332 i 1333 objedinjene u jednu česticu koja nosi broj broj 990/1. Ta činjenica međutim nije provedena u zemljišnim knjigama ali je dokaz da se radi o istoj nekretnini. Ponuditelju je dostavljeno to uvjerenje, zajedno sa vještačkim elaboratom, u razgovoru i putem e maila prihvatio je obrazloženje no nije povukao prijedlog za poništaj dražbe.

3. Glede prigovora ponuditelja da nije bio upoznat sa stanjem nekretnine, stečajni upravitelj ponavlja da je jedino bitno stanje u zemljišnim knjigama (svakome na uvid) a ono je korektno navedeno u pozivu za dražbu. Nadalje ponuditelj se prije sudjelovanja na javnoj dražbi niti u jednom trenutku nije obratio stečajnom upravitelju radi pregleda nekretnine ili upoznavanja s njenim pravnim statusom – da je to učinio njegove naknadne dileme bile bi odmah riješene.

4. Već je uvodno opisano da se u konkretnom slučaju radilo o IV elektroničkoj javnoj dražbi, početna cijena bila je 1,00 kuna za 5322 m² građevinskog zemljišta u centru Pitomače čija je vrijednost prema procjeni vještaka iznosila 271.000,00 kn. Za kupnju nekretnine natjecali su se i neki kupci stanova u stambeno poslovnoj zgradi u Pitomači, Braće Radića 6, sagrađenoj na čestici iz koje je jedino moguć pristup sada spornoj nekretnini, no ponuditelj ih je nadlicitirao, pa su oni mišljenja da će u slučaju poništenja dražbe biti oštećeni u svojem pravu da objedine prostor u jednu cjelinu. Također smatraju da ponuditelj opstruira dražbeni postupak i zapravo želi odustati od kupnje ali kako ne bi izgubio jamčevinu traži poništaj dražbe.

S obzirom na sve navedeno stečajni upravitelj predlaže da se prijedlog ponuditelja za poništenje elektroničke javne dražbe odbije, a ako on odustane od uplate kupovnine, da se nekretnina dodijeli slijedećim dražbovateljima.

Stečajni upravitelj Zvonko Hrain

