

Stečajni upravitelj Marko Žunić
Žabica 2, 51 000 Rijeka
+385911610170
lawyer.zunic@gmail.com

kao stečajni upravitelj u
stečajnom postupku nad dužnikom
BELAERA d. o. o. u stečaju

Trgovački sud u Rijeci
na posl. br. St-149/2019

DOPUNA IZVJEŠĆA STEČAJNOG UPRAVITELJA
O GOSPODARSKOM STANJU DUŽNIKA I NJEGOVIM UZROCIMA, O TIJEKU STEČAJNOG
POSTUPAK I STANJU STEČAJNE MASE
U ODNOSU NA IMOVINU STEČAJNOG DUŽNIKA

Rijeka, 1.10.2019. godine

Sadržaj

| | | |
|----------|---|----------|
| 1 | Uvod | 3 |
| 2 | Osnovni podaci o stečajnom dužniku | 4 |
| 3 | Sudski postupci u tijeku | 7 |
| 4 | Prijedlozi odluka | 8 |

1 Uvod

Stečajni upravitelj podnio je dana 12.8.2019. godine Izvješće stečajnog upravitelja o gospodarskom stanju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupak i stanju stečajne mase (dalje u tekstu: Izvješće).

Kako se u predmetnom slučaju radi o specifičnim nekretninama (nerazvrstane ceste) koje čine imovinu stečajnog dužnikom BELAERA d. o. o. u stečaju, Rijeka Silva Milenića Lovre 13, OIB - 11067736108, MBS - 040235063 (dalje u tekstu: Društvo), stečajni upravitelj podnosi ovu Dopunu Izvješća stečajnog upravitelja o gospodarskom stanju dužnika i njegovim uzrocima, o tijeku stečajnog postupak i stanju stečajne mase dalje u tekstu: Dopuna izvješća).

2 Osnovni podaci o stečajnom dužniku

Stečajni upravitelj je, nakon predaje Izvješća, pribavio dokumentaciju, kako slijedi:

- Lokacijska dozvola Primorsko-goranske županije Upravni odjel za graditeljstvo i zaštitu okoliša Klasa: UP/I- 350-0508-07/00381 od 16. listopada 2009. godine (dalje u tekstu: Lokacijska dozvola)
- Potvrda glavnog projekta primorsko-goranske županije, Upravni odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša Klasa: 361-03/10-01/32 od 18. kolovoza 2010. godine (dalje u tekstu: Potvrda glavnog projekta)

–

Iz predmetne dokumentacije utvrdio je da nerazvrstanu cestu u naravi čine:

- k.č. 3250/1 šuma površine 67m² upisana u z.k.ul. 4802
- k.č. 3309/2 šuma i pašnjak površine 328m², upisana u z,k,ul. 4742
- k.č. 3310/2 oranica Škaje površine 324m², upisana u z.k.ul. 4027
- k.č. 3306/2 šuma Škaje, površine 112m², upisana u z.k.ul. 4925
- k.č. 3307/2 šuma, površine 345m², upisana u z.k.ul. 5776
- k.č. 3270/2 šuma površine 869 m², upisana u z.k.ul. 4952
- k.č. 3270/5 šuma, površine 6 m², upisana u z.k.ul. 4926

sve K.O. Kastav

Predmetna nerazvrstana cesta, upisana je u popis nerazvrstanih cesta Grada Kastva, temeljem Odluke o popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Kastva (Sl. novine PGŽ broj 40/17 od 28.12.2017. godine), pod oznakom „KA-9“, dužine 234 m, površine 1170,00 m², mjesni odbor: Kastav, opis ceste: *Od Brnini 23 do katastarske čestice 3272 (k.o. Kastav)*“.

Stečajni upravitelj ističe da odredbe članka 61 Zakona o komunalnom gospodarstvu (NN 68/2018, 110/2018, na snazi od 4.8.2018.godine; dalje u tekstu: Zakon o komunalnom gospodarstvu), propisuju kako slijedi:

(1) Komunalna infrastruktura je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu odnosno suvlasništvu jedinice lokalne samouprave i/ili osobe koja obavlja komunalnu djelatnost.

(2) Komunalna infrastruktura može biti u pravnom prometu isključivo između jedinica lokalne samouprave i pravnih osoba koje obavljaju komunalne djelatnosti te druge osobe na toj infrastrukturi ne mogu stjecati stvarna prava, osim prava služnosti i prava građenja sukladno odluci predstavničkog tijela jedinice lokalne samouprave.

*(3) Komunalna infrastruktura **ne može biti predmet ovrhe niti stečaja.***

(4) Komunalna infrastruktura stječe status javnog dobra u općoj uporabi danom njezine izgradnje, uređenja odnosno stupanja na snagu odluke o proglašenju javnog dobra u općoj uporabi.

Slijedom navedenog, obzirom da, a temeljem izričite zakonske odredbe, predmetne nekretnine **ne mogu biti predmetom prodaje ni u ovrsi niti u stečaju**, njihov vlasnik može u konkretnom slučaju biti jedino Grad Kastav.

Odredba članka 132 stavak 1 Zakona o komunalnom gospodarstvu nadalje propisuje, kako slijedi:

(1) Komunalna infrastruktura iz članka 59. stavka 1. ovoga Zakona izgrađena do dana stupanja na snagu ovoga Zakona koja nije evidentirana u katastru ili nije evidentirano njezino stvarno stanje evidentira se u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja komunalne infrastrukture, potvrde jedinice lokalne samouprave da se radi o komunalnoj infrastrukturi, a koje pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave odnosno javni isporučitelj koji upravlja komunalnom infrastrukturom i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista u zemljišnu knjigu. Prijavni list za prethodnu provedbu u zemljišnoj knjizi izrađen u skladu s pregledanim i potvrđenim geodetskim elaboratom izvedenog stanja komunalne infrastrukture i potvrdu jedinice lokalne samouprave da se radi o komunalnoj infrastrukturi zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja nadležni ured za katastar.

U normalnim okolnostima odnosno u slučaju da se ne provodi stečajni postupak, prilikom provedbe radnji temeljem citirane odredbe članka 132 stavak 1 Zakona o komunalnom gospodarstvu, dolazi do besteretnog otpisa katastarskih čestica u zemljišnim knjigama za korist novog ovlaštenika.

U tom slučaju odredba članka 179 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019 na snazi od 6.7. 2019. godine; dalje u tekstu: Zakona o zemljišnim knjigama) propisuje, kako slijedi:

*(1) Besteretnim otpisom provedenim na osnovi odredbi članka 177. ovoga Zakona prestaju knjižna prava koja nisu prenesena, **ali njihovim ovlaštenicima pripada pravo na naknadu za ono što su zbog toga izgubili, s time da novčana naknada ne može biti manja od one na koju bi imali pravo da se na odgovarajući način primjenjuju pravila o naknadi u slučaju izvlaštenja.***

*(2) Za naknadu iz stavka 1. ovoga članka solidarno odgovaraju osobe u čiju je korist proveden besteretni otpis i Republika Hrvatska **odnosno jedinica lokalne ili područne (regionalne) samouprave čije je tijelo donijelo odluku na osnovi koje je dopušten besteretni otpis.***

(3) Pravo na naknadu iz stavka 1. ovoga članka prestaje istekom roka od tri godine od saznanja za posljedice besteretnoga otpisa, a najkasnije u roku od dvadeset godina od objave rješenja o dopuštenju besteretnoga otpisa na e-Oglasnoj ploči i oglasnoj ploči suda ili na drugi prikladan način.

Obzirom na specifičnu situaciju, stečajni upravitelj kontaktirao je predstavnike Grada Kastva te će održati sastanak s istima, u vezi provedbe navedenog i plaćanja odgovarajuće naknade. Pritom se napominje da Grad Kastav ima upisanu hipoteku na k.č. 3270/2 K.O. Kastav, površine 869 m² koja se također nalazi u sastavu predmetne nerazvrstane ceste.

U vezi visine predmetne tražbine, od Grada Kastva pribavljena je dokumentacija, kako slijedi:

- Rješenje o komunalnom doprinosu Grada Kastva, Jedinstveni upravni odjel Klasa. UP/I-363-03/11-22/04 od 07.03. 2011. godine, kojim je određena visina komunalnog doprinosa za izgradnju stambene građevine –OBJEKTA A, locirane na dijelu k.č. 3270/1 upisane u z.k.ul. 2577 i dijelu k.č. 3307/1 upisanoj u z.k.ul. 4737, sve K.O. Kastav
- Rješenje o komunalnom doprinosu Grada Kastva, Jedinstveni upravni odjel Klasa. UP/I-363-03/11-22/05 od 07.03. 2011. godine, kojim je određena visina komunalnog doprinosa za izgradnju stambene građevine –OBJEKTA B, locirane na dijelu k.č.

3270/1 upisane u z.k.ul. 2577, dijelu k.č 3307/1 upisanoj u z.k.ul. 4737 i dijelu k.č. 3272 upisanoj u z.k.ul. 2577 4737, sve K.O. Kastav.

Naime, prema tada važećim propisima, nije bilo moguće ishoditi građevinsku dozvolu bez prethodnog reguliranja komunalnog doprinosa. Objekt A je izgrađen (Stambena zgrada br. 23A Brnini upisana u z.k.ul. 5652, sa 3 stana, svi stanovi prodani), a OBJEKT B nikada nije sagrađen. Ugovorom o kupoprodaji nekretnina sklopljenim između Belaera d.o.o. kao prodavatelja i Dalibora Košpić kao kupca, od 15. studenog 2018. godine, prodana je k.č. 3307/1 šuma, površine 154m², upisana u z.k.ul. 4737 K.O.Kastav i k.č. 3272/2 šuma površine 686 m², upisana u z.k.ul. 5765 K.O. Kastav za cijenu od 20.000,00 eur (PDV uključen).

Navedeni ugovoreni iznos kupoprodajne cijene kupac je trebao platiti u cijelosti Privrednoj banci d.d., što je, prema stanju u poslovnim knjigama, i učinio.

Preostale k.č., koje prema potvrdi glavnog projekta nisu ušle u cestu, jesu:

- k.č. 3309/1 šuma i pašnjak površine 87 m², upisana u z.k.ul. 4742
- k.č. 3270/3 šuma površine 49m² i
- k.č. 3270/4, šuma površine 18 m², obje upisane u z.k.ul.4926

sve K.O. Kastav

Iako, gledajući Potvrdu glavnog projekta, a ne stvarno izvedeno stanje, ove k.č. ne ulaze u sastav nerazvrstane ceste slijedom čega formalnopravno **ne podliježu zabrani prodaje u ovrsi i stečaju.**

3 Sudski postupci u tijeku

Kako je to navedeno u Izvješću, na nekretninama označenim kao:

- k.č. 3250/1 upisanoj u z.k.ul. 4802
- k.č. 3309/1 i 3309/2, upisanim u z.k.ul. 4742
- k.č. 3310/2 upisanoj u z.k.ul. 4927
- k.č. 3306/2 upisanoj u z.k.ul. 4925
- k.č. 3307/2 upisanoj u z.k.ul. 5776
- k.č. 3270/2 upisanoj u z.k.ul. 4952
- k.č. 3270/3, 3270/4 i k.č. 3270/5, upisane u z.k.ul. 4926

sve K.O. Kastav

pokrenut je pred Općinskim sudom u Rijeci pod poslovnim brojem Ovr -5033/18 ovršni postupak po ovrhovoditelju Marinu Moriću. U predmetnom postupku, pozivom na odredbu članka 169 stavak 6 i 7 Stečajnog zakona, zatraženo je da sud odredi prekid postupka, oglasi se nenadležnim i ustupiti predmet sudu koji vodi stečajni postupak.

Kako je već navedeno, niti jedna k.č. na kojima je pokrenuta ovrha, osim k.č. 3309/1, 3270/3 i 3270/4 (koje prema Potvrdi glavnog projekta ne ulaze u cestu), temeljem izričite odredbe članka 61 stavak 3 Zakona o komunalnom gospodarstvu, **ne može biti predmetom ovrhe**, slijedom čega će se, po ishodu potvrde Grada Kastva, zatražiti obustava istog i ukidanje svih provedenih radnji.

Za preostale k.č., pozivom na odredbu članka 169 stavak 6 i 7 Stečajnog zakona, tražit će se da ovršni sud oglasi nenadležnim i ustupiti predmet sudu koji vodi stečajni postupak.

4 Prijedlozi odluka

Slijedom navedenog, stečajni upravitelj predlaže da vjerovnici na izvještajnom ročištu donesu slijedeće odluke:

1. Prihvaća se u cijelosti Dopuna izvješća te se odobravaju do sada poduzete radnje stečajnog upravitelja
2. Po ishodu potvrde Grada Kastva, zatražit će se obustava ovršnog postupka i ukidanje svih provedenih radnji u odnosu na nekretnine označene kao: k.č. 3250/1 upisanoj u z.k.ul. 4802, k.č. 3309/1 i 3309/2, upisanim u z.k.ul. 4742, k.č. 3310/2 upisanoj u z.k.ul. 4927, k.č. 3306/2 upisanoj u z.k.ul. 4925, k.č. 3307/2 upisanoj u z.k.ul. 5776, k.č. 3270/2 upisanoj u z.k.ul. 4952 i k.č. 3270/3, 3270/4 i k.č. 3270/5, upisane u z.k.ul. 4926, sve K.O. Kastav, te brisanje zabilježbe pokretanja ovrhe u korist ovrhovoditelja Marina Morića
3. Prijenos prava vlasništva nad nekretninama označenim kao: k.č. 3250/1 upisanoj u z.k.ul. 4802, k.č. 3309/1 i 3309/2, upisanim u z.k.ul. 4742, k.č. 3310/2 upisanoj u z.k.ul. 4927, k.č. 3306/2 upisanoj u z.k.ul. 4925, k.č. 3307/2 upisanoj u z.k.ul. 5776, k.č. 3270/2 upisanoj u z.k.ul. 4952 i k.č. 3270/3, 3270/4 i k.č. 3270/5, upisane u z.k.ul. 4926, sve K.O. Kastavna Grad Kastav, uz naknadu po pravilima za izvlaštenje
4. Odluka o procjeni vrijednosti te unovčenju nekrenina označenih kao: k.č. 3309/1, 3270/3 i 3270/4, sve K.O. Kastav (koje prema Potvrdi glavnog projekta ne ulaze u cestu)
5. Utvrđuje se da nema mogućnosti za nastavak poslovanja stečajnog dužnika te će se nad dužnikom provesti likvidacijski stečajni postupak,
6. Odluka o promjeni adrese poslovnog sjedišta Društva na adresu stečajnog upravitelja
7. Odobrava se stečajnom upravitelju da u ime Društva zaključi ugovor o obavljanju knjigovodstvenih usluga do maksimalne vrijednosti usluge u mjesečnoj visini od 1.500,00 kn s uključenim porezom na dodanu vrijednost

U vezi svega ostalog, stečajni upravitelj ostaje kod navoda iz Izvješća.

Za sve upite, stojim Vam na raspolaganju.

Stečajni upravitelj Marko Žunić

Prilozi:

- Lokacijska dozvola
- Potvrda glavnog projekta
- Rješenje o komunalnom doprinosu Grada Kastva, Jedinstveni upravni odjel Klasa. UP/I-363-03/11-22/04 od 07.03. 2011. godine
- Rješenje o komunalnom doprinosu Grada Kastva, Jedinstveni upravni odjel Klasa. UP/I-363-03/11-22/05 od 07.03. 2011. godine