

**Stalni sudski vještak za geodeziju
i procjene iz područja geodezije
Broj: 4-Su-667/2020-3
Goran Sokolović, dipl.inž.geod. Đakovo, S. Radića 3**

TEHNIČKI NALAZ

Temeljem usmenog zahtjeva gospodina Vinka Ljubičića iz Osijeka, Orljavska 4a, OIB 91327367435, stečajnog upravitelja Robiplast d.o.o. u stečaju, Zabok, Zivtov trg 10, MBS 030174397, OIB 97814099371 (vjerovnik), a u vezi Rješenja o sazivanju Skupštine vjerovnika u stečajnom postupku nad vjerovnikom, te u svrhu upoznavanja Skupštine s problemima na predmetnoj nekretnini izrađuje se ovaj tehnički nalaz.

Na temelju uvida u službene evidencije i internetske preglednike dajem slijedeću

Identifikaciju

Predmetne nekretnine po zemljišnoj knjizi upisane su u ZK ulošku 4280 katastarske općine Đakovo

Kč.br. 2092/6	2 zgrade i dvorište	u Knji	sa	348 m ²
Kč.br. 2092/15	oranica	u Knji	sa	525 m ²

upisane na imenu vlasnika Robiplast d.o.o. za proizvodnju i trgovinu u stečaju, OIB 97814099371, Zivtov trg 10, 49210 Zabok.

Na istoj lokaciji, nepredmetna nekretnina upisana u ZK ulošku 12411 katastarske općine Đakovo

Kč.br. 2091/11	kuća i dvorište	u Knji	sa	378 m ²
----------------	-----------------	--------	----	--------------------

upisana na imenu vlasnika ANAMIL d.o.o. OIB 29315506757, Ulica svetog križa I odvojak 1, Milanovac, 33000 Virovitica.

Po katastru su predmetne i nepredmetne nekretnine upisane u posjedovnom listu 1089 KO Đakovo

Kč.br. 8927	Petra Preradovića	sa	740 m ²	
	1 kuća, 3 zgrade	sa	625 m ²	
	dvorište	sa	115 m ²	
Kč.br. 8934/5	Petra Preradovića	oranica	sa	525 m ²

na imenu posjednika Grubeša Goran (OIB 50976645084), P.Preradovića 10, Đakovo.

Identifikacija katastarskih i ZK čestica

Katastar	Zemljišna knjiga
8927	2091/11, 2092/6
8934/5	2092/15

Povijest promjena

Kč.br. 2092/6 i 2091/11 po zemljišnoj knjizi nastaju parcelacijom 1962. godine (različiti vlasnici). U trenutku parcelacija katastarska i zemljišno knjižna evidencija bile su identične (u primjeni je bio katastarski operat koji je u primjenu stavljen 20.07.1953. godine). U postupku katastarske izmjere dijela KO Đakovo 1971/72. godine, te revizije posjedovnog stanja osniva se novi katastarski operat za KO Đakovo (u primjenu je stavljen u prosincu 1974. godine).

Kč.br. 2092/15 (po katastru 8934/5) nastaje parcelacijom 1974. godine.

Nakon provedene katastarske izmjere nije vršena obnova zemljišne knjige, te podaci ostaju neusklađeni.

Kč.br. 2092/6 i 2091/15 do 2018. godine u vlasništvu su Grubeša Gorana (i njegovih prednika od 1963. i 1974. godine) kada prelaze u vlasništvo Robiplast d.o.o. OIB 97814099371, P.Preradovića 110, Đakovo, te 2019. godine prelaze na Robiplast d.o.o. za proizvodnju i trgovinu u stečaju, OIB 97814099371, Zivtov trg 10, 49210 Zabok.

Kč.br.2091/11 do 2017. godine u vlasništvu je Grubeša Gorana (i njegovih prednika od 1963. godine) kada prelazi u vlasništvo ANAMIL d-o.o. OIB 29315506757, Ulica svetog križa I odvojak 1, Milanovac, 33000 Virovitica.

Gradevine

Za gradevine su izdani slijedeći akti o legalnosti za koje je podnositelj zahtjeva za legalizaciju bio Grubeša Goran iz Đakova, P.Preradovića 110, OIB 50976645084 :

1. Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP-I- 361-03/13-06/15082, URBROJ: 2158/1-01-13-01/19-14-8 IF od 24.09.2014. za manje zahtjevnu stambenu zgradu na kč.br. 8927.
2. Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP-I- 361-03/13-06/15008, URBROJ: 2158/1-01-13-01/19-14-8 IF od 24.09.2014. za manje zahtjevnu proizvodnu zgradu na kč.br. 8927 i 8934/5.
3. Rješenje o izvedenom stanju KLASA: UP-I- 361-03/13-06/41387, URBROJ: 2158/1-01-13-01/33-17-12 KTK od 22.09.2017. za manje zahtjevnu proizvodnu zgradu na kč.br. 8934/5.

Analiza

Iz prethodno navedene identifikacije razvidno je :

- Da se katastarska čestica po katastru 8927 i zemljišnoj knjizi 2091/11, 2092/6 razlikuju, ali zbirno odgovaraju po položaju, obliku i dimenziji
- Da se katastarska čestica po katastru 8934/5 i zemljišnoj knjizi 2092/15 razlikuju, ali odgovaraju po položaju, obliku i dimenziji
- Da su sve navedene katastarske čestice po katastru i zemljišnoj knjizi bile vlasništvo jednoga vlasnika (Grubeša Goran)
- Da su građevine na predmetnim katastarskim česticama izgrađene i za njih podnesen zahtjev za legalizaciju u vrijeme dok su bile u vlasništvu iste osobe (Grubeša Goran)
- Da izdana rješenja o izvedom stanju iskazuju da se radi o tri funkcionalne jedinice
- Da je manje zahtjevna proizvodna zgrada (2.) jedna funkcionalna jedinica izgrađena na dvije katastarske čestice, po zemljišnoj knjizi tri katastarske čestice različitih vlasnika
- Da građevina izgrađena na kč.br. 8934/5 nije ucrtana na katastarskom planu

Iz dostupnih preglednika i dostupne arhive nema saznanja je li za predmetne građevine ikada izdavana građevinska dozvola, te je li i uvjetovano formiranje građevinskih čestica.

Iz ugovora o kupoprodaji nekretnina od 09.08.2016. godine sklopljenim između Gorana Grubeše i ANAMIL-a za kč.br. 2091/11 nije posebno navedeno je li predmet prodaje građevina (bez obzira na njezin smještaj na postojećim ZK česticama). Također ugovorom nije niti definirano pravo prolaza do preostalih nekretnina.

Iz prethodno navedenih činjenica mogu se izložiti slijedeći problemi :

- Manje zahtjevna proizvodna zgrada (RIS 2) izgrađena na kč.br. 8927 i 8934/5 (pretežito po ZK na kč.br. 2092/6) vlasnika Robiplast d.o.o. izgrađena je na dvije katastarske i tri ZK čestice različitih vlasnika
- Do manje zahtjevne proizvodne zgrade (RIS 2) (kč.br. 2092/6 po ZK) nije upisano pravo prolaza, odnosno nije definiran pristup s javne površine
- Do manje zahtjevne proizvodne zgrade (RIS 3) (na kč.br. 8934/5, po ZK kč.br. 2092/15) nije upisano pravo prolaza, odnosno nije definiran pristup s javne površine

Prijedlog :

- U dogovoru s ANAMIL d.o.o. geodetskim elaboratom urediti i promijeniti granice kč.br. 2092/6 po zemljišnoj knjizi na način da manje zahtjevna proizvodna zgrada (RIS 2) bude smještena samo na jednoj katastarskoj čestici. Istim elaboratom podatke katastarske evidencije uskladiti s podacima zemljišne knjige .
- U dogovoru s ANAMIL d.o.o. definirati pravo prolaza (pristup s javne površine) preko kč.br. 2091/11 (vlasništvo ANAMIL d.o.o.) za korist kč.br. 2092/6 (vlasništvo Robiplast d.o.o.).
- U dogovoru s ANAMIL d.o.o. definirati pravo prolaza (pristup s javne površine) preko kč.br. 2091/11 (vlasništvo ANAMIL d.o.o.) i kč.br. 2092/6 (vlasništvo Robiplast d.o.o.) do kč.br. 8934/5 (po ZK 2092/15 u vlasništvu Robiplast d.o.o.)

Izjavljujem da u izradi ovog nalaza postupam neovisno i nepristrano, da nemam nikakve imovinsko pravne veze s predmetnim nekretninama, te da nisam niti u kakvoj vezi sa strankama u postupku.

Nalaz sadrži 4 stranice u što su uključena i 4 priloga i sačinjen je u 3 istovjetna primjerka od koji jedan zadržava vještak.

U privitku nalaza priloži:

1. Izvod iz katastarskog plana
2. Izvod iz katastarskog plana s prikazom ZK stanja
3. Izvod iz katastarskog plana s prikazom akata o legalnosti
4. Izvod iz katastarskog plana – zbirni prikaz preklopljen na digitalni ortofoto

U Đakovu, 28.02.2023.

Izradio :

/ Goran Sokolović, dipl.inž.geod. /



REPUBLIKA HRVATSKA
DRŽAVNA GEODETSKA UPRAVA
PODRUČNI URED ZA KATASTAR OSIJEK
ODJEL ZA KATASTAR NEKRETNINA ĐAKOVO

KLASA: 938-06/23-01/473

URBROJ: 25-05/6-23-2

ĐAKOVO, 27.02.2023.

Prilog 1

K.o. ĐAKOVO
k.č.br.: 8927, 8934/5

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA

Mjerilo 1:1000
Izvorno mjerilo 1:1000



Sukladno Zakonu o upravnim pristojbama (»Narodne novine«, br. 115/16 i 114/22) te Uredbi o tarifi upravnih pristojbi (»Narodne novine«, br. 156/22), upravna pristojba po Tar. br. 1. ne naplaćuje se.

Službena osoba: Antonio Cedli
stručni referent za geodetske poslove



Naziv izdavatelja dokumenta

Zajednički
informacijski sustav

Naziv izdavatelja certifikata

Fina RDC-TDU 2015, Financijska agencija, HR

Vrijeme izdavanja dokumenta

27.02.2023 12:04

Serijski broj certifikata

313251565939852954672390576669105559552

Algoritam potpisa

RSA

Kontrolni broj

Z147149534ec5aa77

Skeniranjem QR koda navedenog na ovom elektroničkom zapisu možete provjeriti točnost podataka. Isto možete učiniti i na internet adresi <https://oss.uredjenazemlja.hr/public/preuzmiDokument> unosom kontrolnog broja. U oba slučaja sustav će prikazati izvornik ovog dokumenta. U slučaju da je ovaj dokument identičan prikazanom izvorniku u digitalnom obliku, Državna geodetska uprava potvrđuje točnost dokumenta i stanje podataka u trenutku izrade isprave.

Napomene

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
S PRIKAZOM ZEMLJIŠNO KNJIŽNOG STANJA**

Mjerilo 1 : 1000



Đakovo, 28.02.2023.

**IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
S PRIKAZOM AKATA O LEGALNOSTI**

Mjerilo 1 : 1000



Đakovo, 28.02.2023.

IZVOD IZ KATASTARSKOG PLANA
ZBIRNI PRIKAZ
PREKLOPLJEN NA DIGITALNI ORTOFOTO



Đakovo, 28.02.2023.