

Odvjetnik Marko Zagorac
zagorac@odvjetnik-zagorac.hr

Odvjetnički ured Marko Zagorac

IBAN HR90 2340 0091 1603 9952 1 SWIFT PBZGHR2X

Ante Starčevića 5, 51000 Rijeka, Hrvatska
051 / 347 840 OIB 82182414496

Odvjetnica Radica Maričić
maricic@odvjetnik-zagorac.hr

KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju

Predmet: Pravno mišljenje, pravne zapreke glede prodaje nekretnina

Poštovana,

na temelju dostavljene dokumentacije (*očitovanje suvlasnika poslovne zgrade – VTC Viškovo, vlasnički listovi*), a vezano uz eventualne pravne prepreke za prodaju nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika, u nastavku iznosimo sljedeće pravno mišljenje.

Uvod

Odlukama Trgovačkog suda u Rijeci St-1026/2016 od 07.11.2022. i 28.11.2022. određeno je da će se nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika prodavati u stečajnom postupku.

Riječ je o sljedećim nekretninama:

- k.č.br. 1469/2 u naravi pašnjak petračinac površine 239 m², upisano u zk. ul. br. 1955 Katastarska općina: 324841, VIŠKOVO;
- k.č.br. 1469/1, u naravi poslovna zgrada, dvorište i garaža površine 3702 m² i k.č.br. 1469/12 u naravi dvorište površine 150 m², sve upisano u zemljišnoknjižni uložak br.: 1508, KO: 324841, VIŠKOVO, etažno vlasništvo i to:
 - 11. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-11), garaža br. G.001 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi idealna 400/6030 dijela objekta;
 - 24. Suvlasnički dio: 17/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-24), poslovni prostor br.S1.017, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 17,10 m², što iznosi 17/6030 idealna dijela objekta;
 - 25. Suvlasnički dio: 357/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-25), poslovni prostor br.S1.020, koji se nalazi u suterenu 1, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 356,60 m², što iznosi 357/6030 idealna dijela objekta;

- 26. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-26), garaža br.G.002 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi 400/6030 idealna dijela objekta;
- 43. Suvlasnički dio: 400/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-43), garaža br. G.003 koja se sastoji od jedne prostorije ukupne površine 400,40 m², što iznosi 400/6030 idealna dijela objekta;
- 64. Suvlasnički dio: 23/6030 ETAŽNO VLASNIŠTVO (E-64), poslovni prostor br. K.022, koji se nalazi na prvom katu, a sastoji se od jedne prostorije ukupne površine 23,10 m², što iznosi 23/6030 idealna dijela objekt.

Suvlasnici zgrade sagrađene na kč. 1469/1, k.o. Viškovo podnijeli su stečajnoj upraviteljici i stečajnom sudu očitovanje od 19.12.2022. u kojem ističu razloge zbog kojih smatraju da predmetne nekretnine ne mogu biti predmet prodaje.

Razlozi suvlasnika zbog kojih tvrde da se nekretnine ne mogu prodavati u stečaju mogu se podijeliti u dvije kategorije i to: pravni razlozi i građevinski razlozi.

Ovo pravno mišljenje odnosi se isključivo na (ne)osnovanost pravnih razloga koje su suvlasnici naveli u svom očitovanju.

Suvlasnici tvrde sljedeće:

- a) predmetne nekretnine ne mogu biti predmet prodaje jer one nisu u samovlasništvu trgovačkog društva KVARNERSKE NEKRETNINE d.o.o. u stečaju, već su iste u suvlasništvu suvlasnika;
- b) nekretnine upisane u zk.ul. 1508, k.o. Viškovo se samo formalno vode kao vlasništvo stečajnog dužnika. Iste predstavljaju zajednički dio zgrade i u stvarnosti se nalaze u suvlasništvu svih suvlasnika;
- c) prema Zakonu o vlasništvu i drugim stvarnim pravima garaže i parkirna mjesta ne mogu biti samostalne prostorije jer nisu jasno razgraničeni od ostalih dijelova nekretnine.

Navodi suvlasnika su pravno neosnovani.

Relevantne pravne odredbe

Odredba iz čl. 66. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuje:

„Vlasništvo određenog posebnog dijela nekretnine ovlašćuje suvlasnika na čijem je suvlasničkom dijelu uspostavljeno, da upravljajući tim posebnim dijelom nekretnine umjesto svih suvlasnika izvršava sve vlasničke ovlasti i dužnosti kao da je posebni dio samo njegovo vlasništvo, pa da, ako nije drukčije određeno, čini s tim dijelom i koristima od njega što ga je volja te svakog drugoga iz toga isključiti.“

Odredba iz čl. 230. st. 1. ZPP-a propisuje:

„Isprava koju je u propisanom obliku izdalo državno tijelo u granicama svoje nadležnosti te isprava koju je u takvom obliku izdala pravna ili fizička osoba u obavljanju javnog ovlaštenja koje joj je povjereno zakonom ili propisom utemeljenim na zakonu (javna isprava), dokazuje istinitost onoga što se u njoj potvrđuje ili određuje.“

Odredbe iz čl. 67. st. 2. i st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima propisuju:

„Među druge samostalne prostorije spadaju osobito samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila (st.2).

Uz stan odnosno drugu samostalnu prostoriju vlasništvo posebnog dijela nekretnine može se protezati i na sporedne dijelove kao što su otvoreni balkoni, terase, podrumске ili tavanске prostorije, kućni vrtovi, mjesta za ostavljanje najviše do dva motorna vozila po pojedinom stanu ili drugoj samostalnoj prostoriji (st.3.).“

Gore istaknuti navodi suvlasnika zgrade označeni kao a), b) i c) neosnovani su iz sljedećih razloga:

Ad. a)

Zgrada sagrađena na k.č.br. 1469/1, k.o. Viškovo je etažirana. Navedena činjenica nije sporna, a i proizlazi iz samog vlasničkog lista.

Provedbom etažiranja etažirani dio nekretnine u suštini postaje samovlasništvo pojedinog suvlasnika. Navedeno jasno proizlazi iz gore citirane odredbe iz čl. 66. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Dakle, suvlasnik nakon provedenog etažiranja ima pravo činiti sa svojim etažnim vlasništvom što ga je volja, a što, naravno, uključuje i prodaju istog.

To su osnove stvarnog prava.

Navodi suvlasnika iz očitovanja od 19.12.2022. prema kojima stečajni dužnik ne može prodati nekretnine jer iste nisu u samovlasništvu stečajnog dužnika već u suvlasništvu svih, su u cijelosti protivni citiranoj odredbi iz čl. 66. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima i time u cijelosti neosnovani.

Ad. b)

Navodi suvlasnika iz očitovanja od 19.12.2022. prema kojima predmetne nekretnine zapravo predstavljaju zajednički dio zgrade, a da su samo formalno upisane kao vlasništvo stečajnog dužnika, predstavljaju samo ničim dokazane tvrdnje.

Odredbom iz čl. 230. st. 1. ZPP-a propisano je da javna isprava dokazuje istinitost onoga što se u njoj potvrđuje ili određuje.

Vlasnički list je javna isprava. Iz vlasničkog lista (javne isprave) jasno proizlazi da predmetne nekretnine nisu zajednički dijelovi zgrade, već samostalne uporabne cijeline u vlasništvu stečajnog dužnika.

Teret dokaza suprotnog je na ostalim suvlasnicima, a prema informacijama koje ste mi dali nitko od suvlasnika nikada nije podnio tužbu protiv stečajnog dužnika tvrdeći da predmetne nekretnine zapravo nisu u samovlasništvu stečajnog dužnika već u suvlasništvu svih suvlasnika.

Ad. c)

Navod suvlasnika da garaže i parkirna mjesta ne mogu biti samostalne prostorije, odnosno da isti ne mogu biti samostalne uporabne cijeline na kojima može biti uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela (etažno vlasništvo) je u postupnosti protivan gore citiranim odredbama iz čl. 67. st. st 2. i st. 3. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima iz kojih jasno i nedvojbeno proizlazi da *„među druge samostalne prostorije spadaju osobito samostalne poslovne prostorije, samostalne garaže ili jasno omeđena mjesta u zgradi namijenjena ostavljanju motornih vozila“*.

Zaključak

Mišljenja smo da ne postoji niti jedna pravna prepreka da bi se predmetne nekretnine prodavale u stečajnom postupku.

Predmetnim pravnim mišljenjem nisu obuhvaćeni prigovori suvlasnika zgrade koji se tiču građevinarstva.

Za daljnja pitanja stojimo na raspolaganju.

Marko Zagorac, odvjetnik

U Rijeci, 09.01.2023.