



HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK

**Sektor pravnih poslova i nabave  
Direkcija pravne podrške posebnom financiranju i naplati potraživanja  
Odjel pravne podrške naplati potraživanja**

U Zagrebu, 31.10.2023.

**TRGOVAČKI SUD U DUBROVNIKU  
Dr Ante Starčevića 23  
Dubrovnik**

Na znanje  
**Stečajni upravitelj Ana Ikić**

**St-52/2019**

**Stečajni vjerovnik:** **HRVATSKA BANKA ZA OBNOVU I RAZVITAK** Zagreb, Strossmayerov trg 9, OIB: 26702280390

**Stečajni dužnik:** **OBITELJSKO POLJOPRIVREDNO GOSPODARSTVO LUKŠIĆ d.o.o. "u stečaju"**, Potok 6, Trpanj, OIB: 96874452396

## **PODNEŠAK STEČAJNOG VJEROVNIKA**

e komunikacijom

---

### **I.**

Nastavno na Rješenje Naslovljenog suda od dana 17. listopada 2023. godine kojim se određuje ročište skupštine vjerovnika za dan 6. studenog 2023. godine u 11,15 sati, Stečajni vjerovnik ovim putem ispričava nedolazak na zakazano ročište i predlaže da se isto održi u njegovoj odsutnosti.

### **II.**

Nadalje, nastavno na Izvješće stečajnog upravitelja od dana 17.10.2023. godine koje je dana 17.10.2023. godine objavljeno na e Oglasnoj ploči, Stečajni vjerovnik se očituje kako slijedi.

Naime, stečajna upraviteljica u točki II. pod 1. Izvješća navodi kako se stečajna masa sastoji od nasada vinove loze i plodova koje oni daju a koji nasadi se nalaze, između ostalog i na česticama:

- čestica 3335/30, zk tijelo 4
- čestica 3335/148, zk tijelo 5, obje upisane u zk. ulošku 804. k.o Kuna Pelješka kod Općinskog suda u Korčuli.

Stečajni vjerovnik napominje kako su obje čestice u vlasništvu fizičke osobe i na predmetnim česticama je HBOR kao ovrhovoditelj dana 3.5.2016. godine pokrenuo ovrhu kod Općinskog suda u Dubrovniku, Stalna služba u Korčuli pod posl. brojem: Ovr-421/2016.

Sukladno odredbi čl. 9. st. 2. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (dalje: ZVDSP) trava, drveće, plodovi i sve uporabljive stvari koje zemlja rađa na svojoj površini dijelovi su te nekretnine sve dok se od zemlje ne odvoje.

To potvrđuje i sudska praksa Županijskog suda u Bjelovaru od dana 31.3.2014. godine pod brojem: GŽ-183/2014-2:

*„U skladu sa navedenim, poljoprivredni usjevi na nekretnini smatraju se sastavnim dijelom te nekretnine na kojoj su zasijani – odnosno oni ne predstavljaju pokretninu sve dok od nje ne budu odvojeni kao plodovi koje ta nekretnina posredstvom ljudskog rada daje, i tek od tog momenta isti mogu biti predmet na kojem je moguće provesti ovrhu sredstvom iz odredbe čl.136.st.1. OZ/12.“*

Stoga, analognim tumačenjem navedene presude, trsovi kao dio nekretnine (koji su zasađeni na nekretnini) vlasništvo su iste osobe koja je i vlasnik nekretnine na kojoj su ti trsovi zasađeni a to je u ovom slučaju fizička osoba, a ne stečajni dužnik pa se ni u kom slučaju trsovi zasađeni na tim nekretninama (na kojima Stečajni vjerovnik ima upisano založno pravo) ne mogu nalaziti u stečajnoj masi stečajnog dužnika kako to tvrdi stečajna upraviteljica.

Nadalje, kako Stečajni vjerovnik ima zalog na nekretninama koje su u vlasništvu fizičke osobe sukladno sudskoj praksi i ZVDSP smatramo da se zalog na nekretninama proteže i na ono što na njima raste te sukladno tome Stečajni vjerovnik ima založno pravo i na predmetnim trsovima.

Stoga nisu točne tvrdnje stečajne upraviteljice koja u Izvješću navodi:

*„Nasadi vinograda su slobodna imovina bez tereta“* te dalje navodi:

*„Dužnik je nesporan vlasnik i trsova i zemlje kao vrste tla u kojem se oni nalaze i ploda koji se producira. Iz Ugovora sa HBOR-om, poslovne dokumentacije dužnika, nalaza vještaka i stručnog znanja SU koja je po struci između ostalog i mag.geografije na česticama na kojima se nalaze nasadi prirodna vegetacija je makija, krš i kamen. Bez zahvata u prostor kojeg je poduzeo i financirao isključivo dužnik tamo bi i danas bilo neobrađivo zemljište neupotrebljivo za bilo kakav oblik poljoprivrede.“*

*„Nije moguće da bi plod koji se odvoji od nasada posredstvom ljudskog rada pripadao vlasniku nekretnine. Tako i Županijski sud Bjelovaru u odluci GŽ-183/14.*

*Nema ploda bez trsa i obrnuto a nesporan vlasnik ploda za životnog vijeka nasada (trsova) je dužnik.“*

Nadalje, Stečajni vjerovnik se ne slaže niti sa izjavama stečajne upraviteljice koja navodi:

*„... navedene činjenice potvrđuju i sudski vještaci u nalazima učinjenim za potrebe ovrhe koja se vodi na prijedlog HBOR-a, a koji vještaci ih unatoč činjenici da se na njima nalaze nasadi u vlasništvu dužnika nekretnine na kojima su nasadi procjenjuju kao poljoprivredno zemljište IV. kategorije!. To je točno jer se za potrebe ovrhe na nekretnini ne može postojećoj vrijednosti iste dodavati vrijednosti nasada u tuđem vlasništvu(ulaganja u tuđu imovinu) koji nasadi još k tome produciraju vrijedne plodove na godišnjoj bazi.“*

Naime, procjenitelj Damir Jović, mag.ing.aedif. u svojoj procjeni od srpnju 2023. navodi sljedeće:

*„Procijenjena tržišna vrijednost nekretnine zemljišta označenih kao č.zem. 3335/148, 3335/30 sve k.o. Kuna Pelješka., koje na dan uviđaja na licu mjesta predstavljaju vinograd iznosi 41.546 EUR a zemljišta označenih kao 3335/31, 3335/32, 3335/150, 3335/152 i 3335/154 sve k.o. Kuna Pelješka koje na dan uviđaja na licu mjesta predstavljaju šumu iznosi 51.186 EUR.“* iz čega je razvidno kako č.zem. 3335/148, 3335/30 sve k.o. Kuna Pelješka procjenjuje kao vinograd, odnosno, zasebno od zemljišta na kojemu vinograd nije podignut.

Isto tako, potrebno je napomenuti kako poljoprivredno zemljište ocijenjeno kao zemljište IV. kategorije u navedenom procjembenom elaboratu, odnosi se na kategoriju zemljišta određenu Pravilnikom o metodama procjene vrijednosti nekretnina (NN 105/2015), gdje su kategorije određene obzirom na mogućnost izgradnje na predmetnom zemljištu.

IV (četvrta) kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja, dakle, svo poljoprivredno zemljište izvan građevinskog područja spada u 4. kategoriju sukladno navedenom

Pravilniku (članak 10.) i bez obzira da li je na predmetnom zemljištu podignut nasad ili ne, ono sukladno Pravilniku spada u IV. Kategoriju zemljišta:

*„Kategorije zemljišta*

*Članak 10.*

*(1) Kategorije zemljišta u smislu ovoga Pravilnika su:*

*1. Prva kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na kojima su ispunjeni uvjeti za izdavanje građevinske dozvole prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

*2. Druga kategorija zemljišta koja obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje su doneseni svi propisani prostorni planovi ali se zbog pravnih ili stvarnih razloga ne može ishoditi građevinska dozvola prema posebnom zakonu kojim se uređuju pitanja gradnje.*

*3. Treća kategorija zemljišta obuhvaća katastarske čestice na građevinskom zemljištu za koje nisu doneseni svi propisani prostorni planovi.*

*4. Četvrta kategorija zemljišta obuhvaća ostalo zemljište izvan građevinskog područja.*

*(2) U četvrtoj kategoriji zemljišta razlikuju se:*

*1. poljoprivredne i šumske površine koje će se na temelju objektivnih značajki u dogledno vrijeme isključivo koristiti za poljoprivredno i šumsko gospodarenje. Tu se ubrajaju i zemljišta za koja postoje ograničenja u postupku njihove obrade i korištenja (primjerice zemljišta u vodozaštitnim područjima), šume s ograničenim načinom korištenja (primjerice zaštitne šume i šume u parkovima prirode i nacionalnim parkovima), neplodne i neobrađene površine.*

*2. pogodna poljoprivredna zemljišta obuhvaćaju poljoprivredne i šumske površine čiji naročito povoljan položaj može utjecati na višu razinu tržišne vrijednosti zemljišta u odnosu na poljoprivredna zemljišta koja su udaljenija od naselja. Značajke koje upućuju na pogodna poljoprivredna zemljišta su:*

*a. blizina područja koja su već urbanistički uređena,*

*b. područja za koja se očekuje daljnji urbanistički razvoj,*

*c. naročite privlačne snage okolnih područja ili lijepog krajobraznog okoliša s dobrom prometnom povezanosti s urbanim aglomeracijama,*

*d. kupci katastarskih čestica nisu poljoprivrednici,*

*e. način korištenja nije vezan za poljodjelstvo.*

*3. površine na predjelima manje prirodne i krajobrazne vrijednosti na kojima se namjerava graditi kamp, igralište za golf ili drugo sportsko-rekreacijsko igralište na otvorenom prema uvjetima propisanim posebnim zakonom kojim se uređuje područje prostornoga uređenja.“*

**III.**

Nadalje, u odnosu na točku IV. Dnevnog reda koja glasi:

*„Donošenje odluke o unovčenju nasada na privatnim česticama na način da pravo služnosti prestane jednostranim odreknućem dužnika-ovlaštenika uz uvjet plaćanja odgovarajuće novčane naknade dužniku-ovlašteniku“, Stečajni vjerovnik napominje da se stečajna upraviteljica putem e-maila očitovala kako se predmetna točka ne odnosi na čestice na kojima Stečajni vjerovnik ima upisan zalog: „pod toč.IV. dnevnog reda ne ulaze nasadi na česticama na kojima HBOR ima zalog i na kojima se vodi ovrha. Toč. IV odnosi se na nasade na česticama bez upisanih knjižnih tereta jer su neki od vlasnika zainteresirani da ih kupe.“*

#### **IV.**

Nastavno na navedenu problematiku i navode u Izvješću, Stečajni vjerovnik moli stečajnu upraviteljicu da u odnosu na zemljišne čestice na kojima Stečajni vjerovnik ima upisan zalog dostavi dokumentaciju temeljem koje smatra da je nastalo pravo stečajnog dužnika i/ili trećih osoba na uživanje plodova.

Za Stečajnog vjerovnika:  
Mirela Kopčić dipl.iur.

Prilozi:

Rješenje Županijskog suda u Bjelovaru od dana 31.3.2014. godine pod brojem: GŽ-183/2014-2

Punomoć

Zk izvadak za predmetne čestice