

TERMOVENT - ZAGREB d.o.o. u stečaju
Maksimirska 111
10000 Zagreb
OIB: 83323977570

Stečajni upravitelj
Jasna Brajdić
Donje Mrzlo Polje Mrežničko 96
47250 Duga Resa
Mob. 091 517 0411
e-mail: ivan.brajdic@ka.htnet.hr

D.Resa, 9.4.2022.g.

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

29.St-5228/16

Predmet : Očitovanje na zaključak suda od 7.travnja 2022.g.

Zaključkom suda od 7.travnja 2022.g., poziva se stečajna upraviteljica da dostavi sudu obrazložen i dokumentiran prijedlog za isplatu nagrade stečajnom upravitelju u ovom stečajnom postupku.

Stečajna upraviteljica smatra primjerenim da sud Rješenjem odredi nagradu za rad u ovom stečajnom postupku u iznosu od 6.000,00kn bruto plus 7,5% doprinosa za zdravstveno osiguranje.

Obrazloženje

Rješenjem Trgovačkog suda u Zagrebu od 12.10.2016.g. otvoren je stečajni postupak nad dužnikom TERMOVENT – ZAGREB d.o.o. u stečaju, te je za stečajnog upravitelja imenovan Tomislav Morsan.

Rješenjem suda od 3.3.2021.g. razrješava se dužnosti stečajnog upravitelja Tomislav Morsan a imenuje se stečajnim upraviteljem Jasna Brajdić.

Na osnovu zaprimljene dokumentacije od prethodnog stečajnog upravitelja upoznala sam se sa dosadašnjim tijekom stečajnog postupka.

Iz dostupne dokumentacije prethodnog stečajnog upravitelja, proizlazilo je da stečajnu masu stečajnog dužnika čini nekretnina upisana u zk.ul.2011 k.o. 321524 Novalja-1, k.č.br. 1074/158, pod nazivom Pašnjak Mala vajta, površine 563m².

Izvršila sam uvid u katastarski digitalni prikaz te utvrdila da je čestica položena u obliku velikog slova L, ukupne dužine približno 94m i prosječne širine 6m, te je u zemljišnim knjigama upisana kao pašnjak, uz Izjavu o pravu služnosti puta preko k.č.br.1074/157 u korist 1074/158 i Izjavu o pravu služnosti puta preko k.č.br.1074/158 i k.č.br.1074/477 za korist k.č.br.1074/416.

Uvidom na licu mjesta u dva navrata, utvrdila sam da u naravi katastarska čestica ne predstavlja pašnjak kao što se vodi u zemljišnim knjigama, već predstavlja asfaltiranu površinu koja služi kao put za pristup okolnim katastarskim česticama br. 1074/477, 1074/478, 1074/479, 1074/481 i 1074/481, na kojima su izgrađeni i naseljeni stambeni objekti.

Slika br.1

Izvadak iz digitalnog katastarskog pregleda iz kojeg se vidi položaj katastarske čestice 1074/158 u odnosu na okolne katastarske čestice i njezinu sadašnju namjenu



Slika br.2

Fotografija snimljena na licu mjesta, dana 27.3.2021.g., koja prikazuje stanje površine i namjenu čestice br. 1074/158 upisane u z.k.ul.2011, k.o. Novalja-1, u stvarnosti.



Temeljem na onom što je razvidno iz zemljišno knjižnog izvadka – posebno u dijelu služnosti puta i digitalnog ispisa – posebno u odnosu na površinu i oblik čestice, proizlazi da je nekretnina k.č.br.1074/158 oblikom i površinom prilagođena namjeni kojoj je u stvarnosti privedena.

Okolne katastarske čestice nemaju mogućnost pristupa javnim putem, već je do njih prilaz moguć jedino preko katastarske čestice 1074/158, na osnovu čega imaju pravo služnosti.

Ova obilježja u najvećoj mjeri određuju i tržišni položaj nekretnine i to na način, da svi okolni stanari koji već imaju osigurano pravo služnosti puta, ne moraju kupovati vrijednosti koje već posjeduju, a eventualni drugi kupci nemaju pravni interes za kupovinu zemljišta čija se trajna obilježja ne mogu mijenjati.

S obzirom na navedeno stečajna upraviteljica je smatrala da k.č.br.1074/158 upisana u z.k.ul.2011, k.o.Novalja-1,u vlasništvu stečajnog dužnika Termovent d.o.o. u stečaju, nije podobna za prodaju.

Stupila sam u kontakt sa predstavnicom stanara gđom. Natašom Halaman i dobila informaciju za su stanari zabrinuti oko tijeka događanja, posebno da bi se put prodavao, jer asfatirani pristup zgradama postojao je još u vrijeme kada su apartmane kupovali.

Dana 5.svibnja održana je Skupština vjerovnika na kojoj je stečajna upraviteljica podnosi izvješće o tijeku stečajnog postupka i stanju stečajne mase.

S obzirom na činjenično stanje na nekretnini, stečajna upraviteljica je predložila razlučnom vjerovniku RH, Ministarstvo financija, PU, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Maksimir, da stečajni dužnik, nekretninu darovnim ugovorom prenese u vlasništvo razlučnog vjerovnika.

Razlučni vjerovnik RH, Ministarstvo financija, PU, Područni ured Zagreb, Ispostava Zagreb-Maksimir, se podneskom od 15. Lipnja 2021.g. očitovao da je nekretninu potrebno prodavati elektroničkom javnom dražbom putem FINA-e, sukladno odredbi čl.247 SZ.”

Prije oglašavanja prodaje putem FINA-e, a sa obzirom na činjenično stanje na nekretnini da u naravi predstavlja asfaltiranu površinu koja služi kao put za pristup okolnim kakastarskim česticama na kojima su izgrađeni stambeni objekti, stečajna upraviteljica obratila se gradu Novalji da se očituje o statusu predmetne nekretnine.

Grad Novalja očitovao se 1.listopada 2021.g. i 5.listopada 2021.g. na način da pozivajući se na Zakon o cestama i Zakon o komunalnom gospodarstvu kojima je propisano da ceste koje se koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi a nisu razvrstane kao javne ceste, postaju nerazvrstane ceste kao javno dobro u općoj uporabi i kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze, neovisno o postojanju upisa vlasništva i /ili drugih stvarnih prava treće osobe i predlažu da stečajni dužnik izuzme predmetnu nekretninu iz stečajne mase jer komunalna infrastruktura ne može biti predmet ovrhe niti stečaja, a Grad Novalja da će pokrenuti u najkraćem roku postupak evidentiranja ceste radi usklađenja stvarnog stanja sa stanjem u katastarskom operatu i zemljišnim knjigama.

Sazvana je i održana skupština vjerovnika, dana 3. studenoga 2021.g., sa dnevnim redom “Očitovanje Grada Novalje o statusu nekretnine koja se vodi kao vlasništvo stečajnog dužnika”, na kojoj je prihvaćeno izvješće stečajne upraviteljice.

Nakon očitovanja Grada Novalje stečajna upraviteljica je na skupštini od 31.1.2022.g. predložila obustavu i zaključenje stečajnog postupka jer stečajni dužnik nema unovčive imovine niti za pokriće troškova postupka, s obzirom da je nekretnina na kojoj je dužnik upisan kao vlasnik, javno dobro i ne može biti predmetom prodaje.

Bez obzira na konačni status nekretnine, odnosno da će nekretnina koja se do sada vodila kao vlasništvo stečajnog dužnika biti evidentirana kao nerazvrstana cesta a rok za obeštećenje ili naknadu štete vlasnicima davno prošao, stečajna upraviteljica je dana 31.1.2022.g. Gradu Novalji uputila zamolbu da se pitanje obeštećenja ipak razmotri. Ovaj postupak je u tijeku.

Stečajna upraviteljica
Jasna Brajdić