

MARIJANA SABLJIĆ

Ulica grada Chicaga 18, 10000 Zagreb

Gsm: +385 99 6971 399

e-mail: marijana@odvjetnica-sabljić.hr

REPUBLIKA HRVATSKA

TRGOVAČKI SUD U ZAGREBU

Poslovni broj: **St-3204/2016**

Stečajni dužnik: **PAG RAZVOJ d.o.o. u stečaju**, Zagreb, Ulderika Donadinija 22, OIB: 91249018012

Predmet: **Prijedlog radi sazivanja skupštine vjerovnika**

1x

I. U rubriciranom predmetu obavještavam sud i vjerovnike da je Općinski sud u Novom Zagrebu, Zemljišnoknjižni odjel, rješenjem poslovni broj Z-10493/2021 od 26. travnja 2021. godine odbio prijavu stečajnog dužnika za upis prava vlasništva.

Naime, na temelju isprava koje prileže spisu Z-12025/2020 Zemljišnoknjižnog odjela Općinskog suda u Novom Zagrebu, utvrđeno je da je stečajni dužnik temeljem sporazuma od 30. prosinca 2011. godine stekao osnovu za upis prava vlasništva nekretnine [k.č.br. 710/139 k.o. Zaprudski Otok](#), oznake zemljišta Šišićeva ulica, površine 255 m2, od čega garaža 255 m2, sveukupno 255 m2, upisana u zk.ul. 20516 k.o. Zaprudski Otok. Pregledom lokacije sam utvrdila da je predmetna nekretnina u naravi poslovni prostor u kojemu se obavlja trgovačka djelatnost.

U ovom trenutku je pravo vlasništva na predmetnoj nekretnini uknjiženo za korist Grada Zagreba, no u ispravnom postupku Z-12025/2020 je Želimir Dodder, član društva stečajnog dužnika, predložio uknjižbu prava vlasništva na njegovo ime.

U navedenom ispravnom postupku Z-12025/2020 sam dana 17. rujna 2020. godine pristupila na ročište pred Općinskim sudom u Novom Zagrebu, te sam se, kao i u podnesku koji je prethodio ročištu, protivila prijedlogu g. Doddera te predložila uknjižbu prava vlasništva za korist stečajnog dužnika. Navedeni zahtjev je temeljen na višestrukim izvanknjižnim prijenosima prava vlasništva predmetnog poslovnog prostora sa društvenog poduzeća Unikonzum s.p.o., odnosno Konzum d.d. na stečajnog dužnika. Razlog zašto sam se protivila uknjižbi prava vlasništva za korist Želimira Doddera je taj što je ugovor između stečajnog dužnika i g. Dodders sklopljen 2012. godine, no na njemu nije ovjeren potpis prodavatelja. Tabularnu izjavu je stečajni dužnik izdao 14. ožujka 2017. godine, stoga sam se protivila upisu temeljem čl. 171. u svezi čl. 209. SZ-a.

Predmetni poslovni prostor je izgrađen prije 1971. godine. U odnosu na navedenu činjenicu je Gradski zavod za katastar i geodetske poslove dana 4. svibnja 1998. godine izdao uvjerenje kojim je utvrđeno za k.č.br. 710/139 k.o. Zaprudski Otok, koja je nastala od 710/1 k.o. Zaprudski Otok, da je reambulacijom snimljen objekt RN-67/71, a zatim je

uredovnim izvješćem RN-573/92 objekt odvojen od k.č.br. 710/1 i dobio svoj broj 710/139 u površini od 255 m².

Spisu također prileži rješenje Hrvatskog fonda za privatizaciju, Klasa: 943-01/95-01/2023 od 5. ožujka 1996. godine, kojim je u vrijednost društvenog kapitala procijenjen i predmetni poslovni prostor, no ne i zemljište. Skrećem pozornost na činjenicu da je nakon donošenja rješenja HFP-a, odnosno 1. siječnja 1997. godine, stupio na snagu Zakon o vlasništvu i drugim stvarnim pravima kojim je u čl. 367-369 regulirana uspostava pravnog jedinstva nekretnine.

Spisu također prileži i rješenje o izvedenom stanju koje je izdao Grad Zagreb, Gradski ured za prostorno uređenje, izgradnju grada, graditeljstvo, komunalne poslove i promet, klasa: UP/I-350-05/20-007/262. Predmetnim rješenjem se ozakonjuje predmetna građevina na način da istu definira pojmom "zgrada", poslovne namjene.

U bitnom, prijedlog stečajnog dužnika je odbijen iz razloga što je temeljem isprava koje prileže spisu sud zaključio da se u konkretnom slučaju ne radi o trajnijoj zgradi, nego o privremenom objektu. Smatram da je takav zaključak pogrešno izveden iz ugovora koji su ranije sklopili Unikonzum i Grad Zagreb, no nije uzet u obzir sadržaj rješenja o izvedenom stanju i uvjerenje katastra, stoga je sporno da li je u konkretnom slučaju riječ o privremenoj zgradi.

Kako je dakle odbijen prijedlog stečajnog dužnika, protiv istoga nije dopuštena žalba, nego osobe koje imaju pravni interes mogu u roku od 30 dana podnijeti sudu tužbu za ispravak sukladno čl. 205. Zakona o zemljišnim knjigama.

U slučaju uspjeha u parnici, korist koju bi stečajni vjerovnici ostvarili bi bilo povećanje stečajne mase vrijednošću predmetnog poslovnog prostora. U slučaju neuspjeha u sporu rizik je snošenje troškova parničnog postupka za koje pretpostavljam da mogu dosegnuti 10.000,00 kn, uvećano za troškove vještačenja po vještaku građevinske struke 3.500,00 kn, a sve pod pretpostavkom da se ne prigovori naznačenom v.p.s. -u i pod pretpostavkom da isti ne bude određen u inzosu višem od 250.000,00 kn. No, u svakom slučaju pretpostavljam da je u prvostupanjskom postupku moguće odluku donijeti na temelju isprava (uvjerenje katastra, rješenje HFP-a i rješenje o izvedenom stanju), to iz razloga što je u konkretnom slučaju sporno je li riječ o privremenoj građevini, ili o dovršenoj trajnoj zgradi.

U privitku dostavljam rješenje Z-10493/2021.

III. Slijedom svega naprijed navedenog predlažem održavanje skupštine vjerovnika radi davanja/uskrate suglasnosti sukladno čl. 230. st. 2. t. 3. SZ-a, kao i radi davanja suglasnosti stečajnom upravitelju za izdavanje punomoći odvjetniku za zastupanje.

U Zagrebu, 4. svibnja 2021. godine

Marijana Sablić
stečajna upraviteljica