

odvjetničko društvo

KRAJINOVIĆ i PARTNERI

Boškovićeva 6, HR-10000 Zagreb
tel. +385 1 4852 840, fax. +385 1 4852 835
e-mail: ured@krajinovic.hr

U Zagrebu, 11.09.2023. godine

TRGOVAČKI SUD U SPLITU

21 000 SPLIT

Na broj: St-156/2012

Radi: stečaja

Zainteresirana osoba:

GORENJE ZAGREB d.o.o., OIB:17323115409, Zagreb (Grad Zagreb), Slavonska avenija 26/4, zastupan po direktoru Damiru Dražetiću, zastupan po punomoćniku Zoranu Krajinoviću, odvjetniku iz Odvjetničkog društva Krajinović i partneri d.o.o., Zagreb, Boškovićeva 6

Stečajni dužnik:

DALMA d.d. u stečaju, OIB: 64479860853, Split (Grad Split), Kopilica 5, zastupan po stečajnoj upraviteljici Miri Hajdić

ŽALBA

Zainteresirane osobe

Prilozi:

A/ punomoć

B/ ZK izvadak za zk.ul.br. 14866
k.o. Split

C/ ZK izvadak za zk.ul.br. 18315
k.o. Split

D/ Kopija katastarskog plana za
kat.čest.br. 1373/14 k.o. Split

E/ Izjava od dana 08.05.2005.
godine

F/ Tužba s potvrdom primitka

I. Zainteresirana osoba je na zastupanje o ovoj pravnoj stvari opunomoćila Zorana Krajinovića, odvjetnika iz Odvjetničkog društva Krajinović i partneri d.o.o., Zagreb, Boškovićeva 6, te predlaže Naslovljenom sudu sva daljnja pismena vezana na ovaj predmet dostavljati neposredno na adresu imenovanog punomoćnika.

Odvjetničko društvo Krajinović i partneri društvo s ograničenom odgovornošću, upisano u Sudski registar Trgovačkog suda u Zagrebu Rješenjem pod poslovnim brojem Tt-10/23743-2, Temeljni kapital: 350.000,00 kn uplaćen u cijelosti

MBS: 080747451 MB: 2707004 OIB: 69806466762

IBAN: HR7424840081105978273, SWIFT/BIC: RZBHR2XXXX, Raiffeisenbank Austria d.d.

IBAN: HR6025000091101412349, SWIFT/BIC: HAABHR22, Addiko bank d.d.

IBAN: HR8724000081110099762, SWIFT/BIC: KALCHR2X, Karlovačka banka d.d.

Direktori: Zoran Krajinović i Aleksandra Klarić Miloš

Dokaz: Punomoć, kao pod A/

II. Dana 25.08.2023. godine Naslovljeni sud donio je i objavio Rješenje kojim se određuje samostalna i pojedinačna prodaja nekretnina dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama i to:

Suvlasnički dio: 15068/16616 i 1548/16616 nekretnina označenih kao:

- kat. čest. 6089/1,
- kat. čest. 6089/10,
- kat. čest. 6089/11,
- te kat. čest. 6089/14, sve zk.ul. 18315, k.o. Split (dalje u tekstu: Pobijano rješenje).

Ovim putem Zainteresirana osoba podnosi ovu Žalbu protiv Pobijanog rješenja u cijelosti iz svih žalbenih razloga, a naročito iz razloga pogrešnog i nepotpunog utvrđenog činjeničnog stanja i povrede materijalnog prava, te ističe sve kako slijedi:

II.1. Prije svega, Zainteresirana osoba ističe kako je predmet Pobijanog rješenja prodaja nekretnina stečajnog u okviru stečajnog postupka, pri čemu je određena pojedinačna i samostalna prodaja svih 4 (četiri) nekretnine – čestice navedene u Pobijanom rješenju.

Pri tome, Zainteresirana osoba ističe kako je prilikom donošenja Pobijanog rješenja Naslovljeni sud propustio utvrditi kako je jedna od navedenih čestica i to kat. čest. 6089/14, upisana u zk.ul. 18315, k.o. Split **stvar izvan prometa** odnosno u naravi nerazvrstana cesta koja je javno dobro u općoj uporabi i koja je na raspolaganju i u korištenju većeg broja ljudi.

Ovom stečajnom spisu priloži Odgovor Grada Splita, Upravni odjel za komunalne poslove, Odsjek za promet i komunalno održavanje KLASA: 340-01/23-01/184; URBROJ: 2181-1-07-2/1-23-3; Split, 23. ožujka 2023. godine o pravnom statusu dijela katastarske čestice zemlje 1373/1, 1373/14, 1373/12 i 1373/15 sve K.O. Split. U odnosu na dio čest.zem. 1373/14 K.O. Split navodi se kako na dijelu na kojem je izgrađena cestovna građevina (završno betonirana/asfaltirana), ista nije dostupna većem broju korisnika pod jednakim uvjetima te ih Grad Split, temeljem raspoložive dokumentacije, nije održavao u smislu obveza koje proizlaze iz Zakona o komunalnom gospodarstvu. Dalje se tvrdi kako se ne može jasno odrediti da li se dio kat.čest.zem. 1373/14 K.O. Split može smatrati nerazvrstanim cestama na kojima Grad Split može ostvariti pravo upisa vlasništva temeljem Zakona o cestama (NN 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23– dalje Zakon o cestama).

Člankom 2. Zakona o cestama nerazvrstane ceste su ceste koje se koriste za promet vozilima, koje svatko može koristiti na način i pod uvjetima kako je to predviđeno navedenim zakonom i drugim propisima, a koje nisu razvrstene kao javne ceste.

Nadalje, člankom 98. gore navedenog zakona jasno je definirano da pristupna cesta do stambenih, poslovnih, gospodarskih I drugih građevina predstavlja nerazvrstanu cestu, a kakva je upravo ovopredmetna čest.kat. 1373/14 k.o. Split, u dijelu u kojem ista predstavlja završno betoniranu/asfaltiranu ulicu u površini od 449 m2, sve kako je to gore obrazloženo.

Nerazvrstana cesta je javno dobro u općoj uporabi u vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalazi. Kao takva se ista ne može otuđiti iz vlasništva jedinice lokalne samouprave, niti se na njoj mogu stjecati stvarna prava.

Nerazvrstana cesta postaje javno dobro u općoj uporabi i upisuje se u zemljišne knjige kao javno dobro u općoj uporabi I kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave. (članak 102. Zakona o cestama).

Dakle, odgovor Grada Splita KLASA: 340-01/23-01/184; URBROJ: 2181-1-07-2/1-23-3; Split, 23. ožujka 2023. godine o pravnom statusu dijela katastarske čestice zemlje 1373/1, 1373/14, 1373/12 i 1373/15 sve K.O. Split. u odnosu na dio čest.zem. 1373/14 K.O. Split ne odgovara činjeničnom niti stvarnom stanju budući predmetna nekrentina od izgradnje do danas predstavlja i služi kao jedini prilazni put na javnu cestu većem broju korisnika, najmanje kao gore navedeno za poslovne I gospodarske građevine.

Predmetna nekretnina kao opće dobro u javnoj uporaba ne može biti predmet prodaje u stečajnom postupku.

Zainteresirana osoba se hitnim dopisom obratila Gradu Splitu s navedenim zahtjevom te čeka odgovor i daljnje postupanje u cilju formalizacije i provedbe upisa uknjižbe nerazvrstane ceste u zemljišnim knjigama navedene nekretnine kat. čest. 6089/14, upisana u zk.ul. 18315, k.o. Split.

II.2. Nadalje, Zainteresirana osoba je vlasnik nekretnina u zemljišnim knjigama opisanih kao:

- **z.k.č.br. 5865/6** u naravi DVOR ukupne površine 740 m2,
- **z.k.č.br. 5865/15** u naravi DVORIŠTE, PUT ukupne površine 33 m2, koja se sastoji od DVORIŠTE površine 23 m2 i PUT površine 10 m2,
- **z.k.č.br. 5865/16** u naravi DVORIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA ukupne površine 249 m2, koja se sastoji od DVORIŠTE površine 1 m2 i GOSPODARSKA ZGRADA površine 248 m2,

- **z.k.č.br. 5865/17** u naravi GOSPODARSKA ZGRADA ukupne površine 296 m²,
- **z.k.č.br. 5865/18** u naravi DVORIŠTE, GOSPODARSKA ZGRADA ukupne površine 1250 m², koja se sastoji od DVORIŠTE površine 11 m² i GOSPODARSKA ZGRADA površine 1239 m²,
- **z.k.č.br. 5865/22** u naravi DVORIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE, UREĐENO ZEMLJIŠTE ukupne površine 1045 m², koja se sastoji od DVORIŠTE površine 857 m², UREĐENO ZEMLJIŠTE površine 8 m² i UREĐENO ZEMLJIŠTE površine 180 m², sve upisane u **zk.ul.br. 14866 k.o. Split**, u zemljišnim knjigama ZK odjela Općinskog suda u Splitu.

Dokaz: ZK izvadak, kao pod B/

Nekretnina koja se prodaje u ovom postupku u vlasništvu stečajnog dužnika i to **z.k.č.br. 6089/14** u naravi ULICA, DVORIŠTE ukupne površine 719 m², koja se sastoji od ULICA površine 449 m² i DVORIŠTE površine 270 m², upisane u **zk.ul.br. 18315 k.o. Split**, u zemljišnim knjigama ZK odjela Općinskog suda u Splitu, susjedna je nekretnina gore navedenim nekretninama Zainteresirane osobe.

Navedena nekretnina samo je u zemljišnim knjigama opisana kao dvorište i ulica dok u naravi ista predstavlja dijelom ulicu koja isključivo i jedino služi kao priključna cesta na javnu cestu okolnim nekretninama, te im je jedini pristupni put na javnu cestu, u smislu građevinskih propisa, točnije čl.1.1. točka 9. Zakona o cestama (NN broj: 84/11, 22/13, 54/13, 148/13, 92/14, 110/19, 144/21, 114/22, 04/23).

U pravnom režimu navedena čestica kat.čest. 6089/14 upisana u zk.ul. 18315 k.o. Split predstavlja i **poslužnu nekretninu povlasnim okolnim nekretninama** u gore opisane svrhe, sve sukladno čl. 176 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NN broj: 91/96, 68/98, 137/99, 22/00, 73/00, 129/00, 114/01, 79/06, 141/06, 38/09, 153/09, 143/12, 152/14, 81/15, 94/17).

Oblik, narav, izgrađenost navedene nekretnine z.k.č.br. 6089/14 razvidan je na kopiji plana za kat.čest.br. 1373/14 k.o. Split koja je u dijelu koji predstavlja ulicu označena žutom bojom. Također razvidno je kako je navedena nekretnina z.k.č.br. 6089/14 susjedna nekretnina odnosno graniči s nekretninama u vlasništvu Tužitelja, opisanih u t. III. ove Tužbe te da ne postoji drugi priključni put na javnu cestu za nekretnine u vlasništvu Tužitelja. Nekretnine vlasništvu Tužitelja na kopiji plana su označene plavom bojom.

Dokaz: ZK izvadak, kao pod C/
Kopija katastarskog plana, kao pod D/

Drugim riječima, u naravi, vlasnici okolnih nekretnina, pa tako i Zainteresirana osoba GORENJE ZAGREB d.o.o., kao vlasnik susjednih nekretnina upisanih u zk.ul. 14866 k.o. Split (na kopiji plana označno plavom bojom), koriste navedenu česticu na isti način više od 20 godina, odnosno od izgradnje zgrada, i to na način da je koriste kao poslužnu, u smislu služnosti puta odnosno služnosti provoza i prolaza do gospodarskih zgrada i skladišta kao jedinog pristupnog puta na javnu cestu.

Štoviše, sam stečajni dužnik je pravnom predniku GORENJA ZAGREB d.o.o. još 2005. godine formalno dao pravo služnosti puta - provoza i prolaza preko navedene čestice kat. čest. 6089/14 i to potpisanom Izjavom od dana 08.03.2005. godine, koja je dana radi osnivanja služnosti te radi ishođenja građevinske dozvole za rekonstrukciju za susjedne nekretnine u vlasništvu tada pravnog prednika GORENJA ZAGREB d.o.o. na temelju koje su uložena velika novčana sredstva u rekonstrukciju. Predmetna Izjava je i sastavni dio upravnog predmeta UP-361-03/04-01/60 ishođenja građevinske dozvole.

Iz svega proizlazi da na kat.čest. 6089/14 upisana u zk.ul.18315 k.o. Split postoji zasnovano pravo služnosti puta odnosno provoza i prolaza, odnosno da ista u naravi predstavlja priključnu cestu na javnu cestu okolnim nekretninama tj. poslužnu nekretninu povlasnim okolnim nekretninama. Navedeno pravo zasnovano je kako suglasno i to Izjavom Tuženika od 08.03.2005. godine tako i dosjelošću obzirom da je neometano i pošteno izvršavano više od 20 godina.

Zainteresirana osoba ističe kako je dana 08.09.2023. godine protiv stečajnog dužnika podnijela tužbu radi utvrđenja stvarne služnosti na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika opisane kao z.k.č.br. 6089/14 u naravi ULICA, DVORIŠTE ukupne površine 719 m², koja se sastoji od ULICA površine 449 m² i DVORIŠTE površine 270 m², upisane u zk.ul.br. 18315 k.o. Split, u zemljišnim knjigama ZK odjela Općinskog suda u Splitu.

Postupak po navedenoj tužbi vodi se pred Općinskim sudom u Splitu pod posl. brojem P-3890/2023 i isti nije okončan.

Dokaz: Izjava od dana 08.05.2005. godine, kao pod E/
Tužba s potvrdom primitka, kao pod F/

III. Slijedom svega iznesenog Zainteresirana osoba još jednom ističe:

- nekretnina koja je predmet prodaje u ovom stečajnom postupku i to z.k.č.br. 6089/14 u naravi ULICA, DVORIŠTE ukupne površine 719 m², koja se sastoji od ULICA površine 449 m² i DVORIŠTE površine 270 m², upisane u zk.ul.br. 18315 ne smije biti predmet prodaje obzirom da je stvar izvan prometa,

- navedena nekretnina predstavlja nerazvrstanu cestu kojom se neograničeno i svakodobno koristi veći broj različitih osoba,
- navedena nekretnina de iure predstavlja vlasništvo Grada Splita a ne stečajnog dužnika, dakle ista nije i ne može biti stečajna masa,
- vještak koji je utvrđivao vrijednost nekretnina nije uopće uzeo u obzir njenu stvarnu narav i namjenu, nego ju je ocijenio kao bilo koju drugu nekretninu, a ista položajno niti svojom svrhom ne može biti kao bilo koja druga nekretnina nego ista predstavlja cestu – pristupni put što je bilo nužno utvrditi i uzeti u obzir a u konačnici ta činjenica značajno utječe na vrijednost čestice,
- Zainteresirana osoba kao vlasnik susjednih povlasnih nekretnina (kao i brojne druge treće osobe) predmetnu česticu koristi na isti način više od 20 godina, odnosno od izgradnje zgrada, i to na način da je koriste kao poslužnu, u smislu služnosti puta odnosno služnosti provoza i prolaza do gospodarskih zgrada i skladišta kao jedinog pristupnog puta na javnu cestu,
- štoviše, sam stečajni dužnik je pravnom predniku Zainteresirane soobe još 2005. godine formalno dao pravo služnosti puta - provoza i prolaza preko navedene čestice kat. čest. 6089/14 i to potpisanom Izjavom od dana 08.03.2005. godine, je i sastavni dio upravnog predmeta UP-361-03/04-01/60 radi ishoda građevinske dozvole odnosno rekonstrukcije zgrade.

IV. Slijedom svega navedenog, ovime Zainteresirana osoba podnosi ovu žalbu u cijelosti protiv Rješenja Naslovljenog suda o prodaji od 25.08.2023. godine kojim se određuje samostalna i pojedinačna prodaja nekretnina dužnika u stečajnom postupku uz odgovarajuću primjenu pravila ovršnog postupka o ovrsi na nekretninama i to: Suvlasnički dio: 15068/16616 i 1548/16616 nekretnina označenih kao:- kat. čest. 6089/1,- kat. čest. 6089/10,- kat. čest. 6089/11,- te kat. čest. 6089/14, sve zk.ul. 18315, k.o. Split u cijelosti te predlaže drugostupanjskom sudu istu usvojiti te preinačiti Rješenje u cijelosti na način da utvrdi kako kat. čest. 6089/14, zk.ul. 18315, k.o. Split nije predmet stečajne mase i prodaje a podredno ukinuti Rješenje u cijelosti i vratiti na ponovno odlučivanje.

Zainteresirana osoba

GORENJE ZAGREB d.o.o.

Zastupan po: