

ODVJETNIK RADOMIR GLUMIČIĆ

10 000 ZAGREB – HRVATSKA

Desinička 20, Zagreb

Mob.: +385 98 245 554 fax: +385 01 36 444 66

e-mail: odvjetnik.glumicic@zg.t-com.hr

odvjetnik - lawyer - avvocato

UREDNO VRIJEME: PONEĐJELJAK, UTORAK, SRIJEDA I ČETVRTAK OD 914- 17, I PO DOGOVORU

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKOM SUDU U ZAGREBU

Na poslovni broj: St-4923/2016

Na pažnju stečajna sutkinja Nikolina Dorić Hadžisejdić

Pravna stvar:

Stečajni postupak iza M.Z. TRGOGRADNJA d.o.o.

BESTVINA JADRANKA, Stonska 5, Osijek, OIB: 31475007593
ĐURKOV MARKO, Martina Divalta 92, Osijek, OIB: 16098690370
KOVAČ NEKRETNINE d.o.o., Ulica Sviba 14, Sveta Nedjelja, OIB:
94737341123, zastupano po direktoru Krunoslav Kovač, Sviba 14,
Strmec, OIB: 54432256951
STANIĆ ZORAN, Kralja Tomislava 8, Garešnica, OIB: 17226891702
JADRANKA DEBIĆ, Ogulinska 64, Zagreb, OIB: 90223097448, svi
zastupani po odvjetniku Radomiru Glumičiću, Desinička 20, Zagreb

PREDMET: - kupnja nekretnina u stečajnom postupku

Poštovana gđo. sutkinjo Dorić Hadžisejdić

obraćam vam se u ime mojih stranaka gđe. Jadranke Debić i dr., a vezano za kupnju nekretnina u K.O. Nerezine, ZK odjel Mali Lošinj.

Uvodno označene osobe su sudjelovalefst na dražbi u rubriciranom stečajnom postupku u svezi kupnje nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika na Malom Lošinj.

Predmet prodaje je bila stečajna masa iza M.Z. Trgogradnja d.o.o., odnosno nekretnine upisane u zk.ul.br. 3114 K.O. Nerezine, ZK odjel Mali Lošinj.

Prilikom uvida u dokumentaciju, a prije namjeravanog sudjelovanja na dražbi kupcima je od strane ovlaštenog sudskog vještaka prezentirano da nekretnine upisane u zk.ul.br. 3114 K.O. Nerezine imaju pristup na javnu prometnu površinu, a što je moguće utvrditi uvidom u navedeni elaborat koji

ODVJETNIK RADOMIR GLUMIČIĆ

10 000 ZAGREB – HRVATSKA

Desinićka 20, Zagreb

Mob.: +385 98 245 554 fax: +385 01 36 444 66

e-mail: odvjetnik.glumicic@zg.t-com.hr

odvjetnik - lawyer - avvocato

UREDNO VRIJEME: PONEĐJELJAK, UTORAK, SRIJEDA I ČETVRTAK OD 914- 17, I PO DOGOVORU

je sastavni dio stečajnog spisa.

Gđa. Debić, kao i ostali kupci koji su stekli vlasništvo posebnih dijelova koji su prodavani na dražbi ostali je nemilo iznenađeni kada je naknadno utvrđeno da predmetna nekretnina nema pristup sa javne prometne površine, ni pješački ni kolni. Naime, trenutno upisani osnivači Društva su prodali nekretnine oznake zk.č.br. 164/9, u naravi pašnjak površine 189 m², upisane u zk.ul.br. 2301 K.O. Nerezine i zk.č.br. 164/1, upisane u zk.ul.br. 2633 K.O. Nerezine preko kojih postoji kolni i pješački pristup. Iako iz elaborata koji je predložen kupcima, odnosno zainteresiranim osobama jasno stoji da predmetne nekretnine imaju pristup sa javne prometne površine, tome nije tako.

Novi vlasnici postavili su metalni lokot na ulaznoj kapiji te su onemogućili svim vlasnicima/kupcima posebnih dijelova u zk.ul.br. 3114 K.O. Nerezine pristup.

Gđa. Debić kao i ostali kupci su u nekoliko navrata pokušali kontaktirati stečajnog upravitelja Tomislava Morsana vezano za navedenu problematiku, međutim niti stečajni upravitelj niti sudski vještak Igor Laškarin ne odgovaraju na pozive.

Napominjem da je svim kupcima, prilikom uvođenja u posjed, ali i na temelju vještačkog nalaza predloženo da navedena nekretnina ima kolni i pješački pristup preko zk.č.br. 164/9 i zk.č.br. 164/1 K.O. Nerezine.

Naglašavam, da je pristup preko tih parcela jedini moguć, jer ne postoji drugi alternativni pravac, cesta ili put preko koje bi vlasnici pristupali do svoje nekretnine.

Međutim, ova okolnost ne samo da dovodi u nezgodan i bezizlazan položaj vlasnike posebnih dijelova u zk.ul.br. 3114 K.O. Nerezine, već dovodi u pitanje i valjanost procjene vrijednosti posebnih dijelova koji su bili predmetnom prodaje u stečajnom postupku.

Složiti ćete se da navedeni posebni dijelovi, odnosno procjena njihove tržišne vrijednosti u trenutku sačinjavanja nalaza i mišljenja nije pravilno i po pravilima struke utvrđena. Naime, kod procjene tržišne vrijednosti nekretnina uzima se u obzir niz parametara bitnih za određivanje vrijednosti, a obzirom da navedena nekretnina nema izravan pristup sa javne površine, a niti navedeni posebni dijelovi imaju upisano pravo stvarne služnosti u zemljišnoj knjizi, jasno je i da procjena izvršena po ovlaštenom vještaku nije sačinjena pravilno, jer ova okolnost svakako utječe i na visinu procjene.

ODVJETNIK RADOMIR GLUMIČIĆ

10 000 ZAGREB – HRVATSKA

Desinićka 20, Zagreb

Mob.: +385 98 245 554 fax: +385 01 36 444 66

e-mail: odvjetnik.glumicic@zg.t-com.hr

odvjetnik - lawyer - avvocato

UREDNOVNO VRIJEME: PONEĐJELJAK, UTORAK, SRIJEDA I ČETVRTAK OD 9-17, I PO DOGOVORU

Iako je sada pok. Zvonko Meštrović bio vlasnik TD M.Z. Trgogradnja koja je bila vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul.br. 3114 .O. Nerezine, imenovani je i kao privatna osoba bio vlasnik nekretnina upisanih u zk.ul. br. 2633 i 2301 K.O. Nerezine. Njegovi pravni sljednici, koji su trenutno upisani i kao osnivači društva u stečaju su navedene nekretnine prodali te sada novi kupci priječe vlasnicima posebnih dijelova pristup do njihovih nekretnina,

Naglašavam, da je stanje zemljišne knjige u trenutku sačinjavanja vještačkog nalaza, a u pogledu upisanih stvarnih prava bilo identično kao i danas, zbog čega nije jasno na temelju kojih podataka je vještak Laškarin utvrdio da predmetna nekretnina ima pristup sa javne prometne površine, kada iz akta o legalnosti, stanja zemljišne knjige i svih drugih relevantnih podataka nigdje ne proizlazi zaključak vještaka.

Činjenica da cesta – javni put oznake zk.č.br. 2160/1 K.o Nerezine prolazi zapadnom stranom zk.č.br. 164/9 K.O. Nerezine ne znači ujedno i da se tuda može prolaziti, pa smo mišljenja da se u konkretnom slučaju radi o netočnoj informaciji i dovođenju u zabludu svih kupaca koji su sudjelovali na dražbi.

Slijedom navedenog predlažemo zatražiti očitovanje stalnog sudskog vještaka na navedene okolnosti, ali i očitovanje stečajnog upravitelja da li je ova okolnost od utjecaja na procjenu tržišne vrijednosti svakog posebnog dijela zasebno, kao i očitovanje u pogledu rješenja ove situacije na zadovoljstvo svih sudionika.

U Zagrebu, 06. siječnja, 2022. godine

Odvjetnik Radomir Glumičić