

BETOVEN d.o.o. u stečaju
Stečajni upravitelj
Jasmina Lichtenberg
Ravenska 8
52100 PULA
098/240-199

St-251/17

Pula, 13.08.2021.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 PAZIN

PREDMET: Zahtjev za sazivanje skupštine vjerovnika

Skupština vjerovnika održana je 01. 10.2020. godine na kojoj je donesena odluka da se ustraje kod odluke skupštine vjerovnika od 18.10.2019. godine da se pokrene tužba za utvrđenje prava vlasništva na dijelu k.č. 2772/3, s time da se upućuje stečajnu upraviteljicu da kao vrijednost predmeta spora navede iznos od 10.000,00 kn.

Predmetna tužba predana je na Općinski sud u Puli koji se proglasio nenadležnim za vođenje postupka u predmetu utvrđenja prava vlasništva dijela k.č. 2772/3, te je predmet ustupljen Trgovačkom sudu u Pazinu gdje se vodi pod brojem 4 P-59/2021.

U navedenom postupku Sud je naložio tužitelju da dostavi povijesni zk izvadak za k.č. 2772/3 k.o. Pula, zatim ispravu temeljem koje je izvršen upis prava vlasništva na tuženike te izvod iz matice rođenih za tuženike. Dokumentacija je pribavljena i dostavljena Sudu.

U navedeni sudski predmet, sadašnji posjednik Sale nero d.o.o. iz Pule, kao zainteresirana strana, dostavio je sudu potvrdu Republike Hrvatske, Ministarstva unutarnjih poslova, Policijske uprave Istarske, Sektora za imigraciju, državljanstvo i upravne poslove, kojim se za upisanog vlasnika Vitasović Feliksa utvrđuje da je rođen 23.12.1907. godine u Jadreški i napustio naše područje odjavivši se kao talijanski državljanin 1931. godine za Argentinu, a za upisnu vlasnicu Kontini Nadalinu utvrđuje se da je rođena 23.12.1905. godine u Jadreški kao i da je talijanska državljanka po opciji uvaženoj rješenjem o opciji od 1949. godine.

Temeljem navedenog Sud je u predmetu donio Zaključak kojim se nalaže tužitelju (stečajnom dužniku) da u roku od 30 dana od dana primitka zaključka ispravi tužbu na način da za tuženike imenuje pravne sljednike, u protivnom da će Sud odbaciti tužbu.

O svemu navedenom izvješten je stečajni sudac i Županijsko državno odvjetništvo koje se očitovalo na način da je očigledno da postoji pasivna legitimacija i to u jednoj polovini dijela nekretnine Republike Hrvatske jer se radi o optantskoj imovini, te su dali uputu da se izvjesti Općinsko državno odvjetništvo radi pokretanja postupka uknjižbe Republike Hrvatske na ½ nekretnine.

Glede druge polovine nekretnne ukazuju da treba predložiti provođenje ostavinskog postupka kod nadležnog suda a radi utvrđenja da se radi o ošasnoj imovini, odnosno imovini koja je vlasništvo jednice lokalne samouprave, a od suda u predmetu P-59/21 tražiti produženje roka za ispravak tužbe.

Sukladno očitovanju Županijskog državnog odvjetništva u predmet P-59/2021 dostavljen je podnesak kojim se traži produženje roka za označavanje pravnih sljednika tuženika, a Općinskom državnom odvjetništvu u Puli upućen je dopis kojim se navedeni obavještavaju o činjenici da je u tijeku navedeni parnični postupak u kojem je dostavljen dopis Ministarstva unutarnjih poslova, PU Istarske, iz kojeg proizlazi da je Kontini Nadalina talijanska državljanka po opciji te se predlaže pokretanje postupka radi uknjižbe Republike Hrvatske na suvlasničkom udjelu Kontini Nadaline na k.č.br. 2772/3 k.o. Pula.

Vezano uz utvrđivanje pravnog sljednika Feliksa Vitasovića i prijedlog ŽDO o pokretanju ostavinskog postupka odvjetničko društvo koje zastupa stečajnog dužnika ukazalo je da je za

pokretanje ostavinskog postupka potrebno raspolagati dokazom o smrti osobe, koji u ovom slučaju ne postoji. Naime, od Matičnog ureda u Puli zatražen je rodni i smrtni list za navedenu osobu te su punomoćnici izviješteni da Matični ured s takvim podatkom ne raspolaže. Nastavno je zahtjev upućen u Državni arhiv u Pazinu, koji se očitovao da upis činjenice rođenja postoji no upis činjenice smrti nisu u ogućnosti istražiti. Obzirom na navedeno, prije pokretanja ostavinskog postupka, biti će potrebno proglasiti Feliksa Vitasovića umrlim odnosno utvrditi datum smrti.

Vrijednost građevine koja je predmet postupka procijenjena je dana 13.11.2019. godine po ovlaštenom sudskom vještaku primjenom metode utvrđivanja pravične vrijednosti nekretnine u iznosu od 377.000,00 kn.

Do sada nastali troškovi za predmetnu nekretninu iznose 24.015,00 kn a uključuju tri procjembena elaborata vještaka graditeljske struke, geodetski snimak postojećeg stanja, dva pravna mišljenja i ispravni postupak pred katastrom, što zajedno s procijenjenim troškovima parničnog postupka daje iznos od 58.165,00 kn.

Ukoliko bi se u okviru stečaja, i dalje vodio navedeni parnični postupak, isto bi utjecalo na daljnje troškove postupka, nagradu i naknadu troškova stečajnom upravitelju, bankarske troškove, troškove računovodstva, te eventualne troškove koje u ovom trenutku nije moguće procijeniti, što bi za minimalno trajanje svih parničnih radnji procijenjenih na 5 godina, uz već do sada učinjene troškove za predmetnu građevinu dalo iznos koji bi vrlo vjerojatno premašio iznos koji bi se mogao dobiti ukoliko bi se građevina unovčila u postojećem stanju.

Što se tiče posjeda nekretnine, bivšem zakupniku s kojim je raskinut ugovor o zakupu u kojem je kao predmet najma bila k.č. 2782/9, dostavljen je novi Ugovor o zakupu za objekt sagrađen na k.č. 2772/3, te je isti pozvan na sklapanje ugovora i podmirenje naknade za korištenje predmeta najma za razdoblje od 01.03. do dana sklapanja novog ugovora. Bivši zakupnik k.č. 2782/6 se na poziv za sklapanje Ugovora o zakupu za objekt sagrađen na k.č. 2772/3 i podmirenje naknade za korištenje predmeta najma za razdoblje od 01.03. do dana sklapanja novog ugovora, pisano očitovao da s navedenim prijedlogom nije suglasan iz razloga što su u zemljišnim knjigama kao vlasnici k.č. 2772/3 k.o. Pula upisani vlasnici Vitasović Feliks i Kontini Nadalina, te osporavaju navod o vanjknižnom vlasništvu. Smatraju da uvažavajući načelo jedinstva zemljišta i zgrade koja je trajno spojena sa tim zemljištem, nije moguće da stečajni dužnik kao nevlasnik te nekretnine daje u zakup skladište i uredski prostor koji su sagrađeni na istoj.

Navode iz dopisa osporila sam u cijelosti i još jednom pozvala trenutnog posjednika, u cilju izbjegavanja vođenja sudskih postupka radi predaje u posjed i isplate stečenog bez osnove, na sklapanje ugovora.

Obzirom navedene aktivnosti nisu dale rezultata, izvršena je procjena troškova podizanja i vođenja sudskog postupka od strane odvjetničkog društva, koje je isti procijenio na 9.150,00 do 11.400,00 kn (ovisno o broju radnji), a u slučaju gubitka spora trošak se uvećava za dodatnih 4.600,00 do 6.850,00 kn, odnosno maskimalni ukupni trošak procijenjen je na 18.250,00 kn. Procjena troškova izrađena je pod pretpostavkom da se kao vrijednost predmeta spora odredi iznos od 10.000,00 kn.

Odvjetničko društvo napominje da obzirom se radi o predaji u posjed nekretnine koja je izvanknjižno vlasništvo, biti će u postupku potrebno dokazati svoju aktivnu legitimaciju za vođenje postupka kao i svoje pravo na posjed odnosno izvanknjižno vlasništvo. U tom smislu može doći do prekida postupka do okončanja postupka koji se vodi pod P-59/2021 odnosno odlučne činjenice mogu se dokazivati i u postupku predaje u posjed.

U tijeku su sudski postupci radi naplate spornih potraživanja. Struktura navedenih postupaka je sljedeća:

1. Ba-Com Trgovina, TS ST Povrv-370/21, 15.573,60 kn. U sudskom predmetu do sada nije bilo postupanja niti nakon upućene požurnice.
2. Samsara, TS ST Povrv-58/20, 2.945,00 kn. Pravomoćno i poslano na prisilnu naplatu. U međuvremenu nad dužnikom je otvoren postupak predstečajne nagodbe St-19/21 TS ST.
3. HSK Adriatic, TS ZG Povrv-2573/19, 71.096,60 kn, u tijeku je žalbeni postupak.
4. Sunčana staza, TS PZ Povrv-363/19, 46.263,31 kn. Pravomoćno i poslano na prisilnu naplatu. U međuvremenu nad dužnikom je otvoren predstečajni postupak St-380/21 TS PZ.
5. Odvjetnik Denis Marinković, TS ZG Povrv-3781/19, 151.252,45 kn. Parnica u tijeku. Ročište koje je bilo zakazano za 01.07.21. odgođeno je za 07.09.21.
6. IZI-NATURA Slovenija, TS ZG P-eu-3508/19, 1.814,40 EUR. Pravomoćno. Ukoliko dužnik ne uplati iznos po presudi trebat će se pokrenuti ovršni postupak u Republici Sloveniji.

Niti jedan od ovih postupaka izvjesno je da neće završiti naplatom potraživanja u sljedećih godinu dana.

Stanje likvidnih sredstava na računu dužnika na dan 23. 08. 2021. godine iznosi 583.455,80 kuna.

Sva trenutno unovčiva imovina stečajnog dužnika je unovčena, te predlažem zaključenje stečajnog postupka uz rezervaciju sredstava za vođenje sudskih postupaka u okviru stečajne mase, obzirom isto iziskuje manje troškove.

Prijedlog odluka:

1. Unovčiti nekretninu u postojećem stanju sukladno geodetskom snimku postojećeg stanja i elaboratu procjene pravične vrijednosti nekretnine, kao vanknjižno vlasništvo, uz upoznavanje potencijalnih kupaca sa zemljišnoknjižnim i katastarskim stanjem u odnosu na nekretninu. U slučaju prodaje na navedeni način kupac bi bio taj koji bi poduzimao daljnje aktivnosti s ciljem rješavanja vlasničkih odnosa ukoliko bi za to našao pravni interes
2. Odlučiti da obzirom na sve činjenice koje su vezane uz predmetnu građevinu i zemljište na kojem je građevina smještena da se radi o neunovčivom predmetu stečajne mase
3. Zaključenje stečajnog postupka uz rezervaciju sredstava za vođenje sudskih postupaka sukladno odluci Skupštine vjerovnika
4. Nastavak postupka u okviru stečajne mase radi naplate spornih potraživanja
5. Podizanje tužbe radi predaje u posjed
6. Nastaviti sudaske postupke radi utvrđenja prava vlasništva, proglašenja osoba umrlima i provesti ostavinski postupak

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
Jasmina Lichtenberg