

Odvjetničko društvo
VRANJICAN, HODAK & PARTNERI d.o.o.
10000 Zagreb, Boškovićeve 21
Tel:(00385)01/4873265; fax: 01/4921922
mail: vranjican@vranjican.hr

TRGOVAČKI SUD U ZADRU
Ul. dr. Franje Tuđmana 35
23000 Zadar

Na spis br.: St-86/2019

PODNOŠITELJ: ZLATKO TUTIĆ (OIB:36168819468) iz Virovitice, Pavla Radića 46,
zastupan po punomoćnici Desanki Vranjican, odvjetnici iz Odvjetničkog
društva Vranjican, Hodak & Partneri d.o.o., Boškovićeve 21, Zagreb

PODNEŠAK

I Podnositelj je dana 24. siječnja 2022.g. zaprimio Rješenje Visokog trgovačkog suda Republike Hrvatske posl. br. Pž-5797/2021 od dana 14.12.2021.g. kojim se odbija kao neosnovana žalba Zlatka Tutića iz Virovitice, Pavla Radića 46, i potvrđuje se Rješenje Trgovačkog suda u Zadru posl. br. St-86/2019 od dana 26. veljače 2021.g. Stoga se podnositelj očituje u vezi istog Rješenja kako slijedi.

II U obrazloženju Rješenja Visoki trgovački sud RH utvrdio je kako je, iako je žalba podnositelja neosnovana, neosnovan i navod prvostupanjskog suda iz obrazloženja pobijanog Rješenja kako se žalitelj ne može pozivati na zabludu u predmetu kupoprodaje i njegovim bitnim sastojcima. Naime, „prvenstvena je dužnost stečajnog upravitelja provjeriti što prodaje, bez obzira na stanje upisano u zemljišnoj knjizi, a predmet prodaje ne može biti stvar izvan prometa“. Zbog navedenog Visoki trgovački sud RH ukazao je prvostupanjskom sudu na činjenicu da je potrebno preispitati sve navode iz prijedloga žalitelja „jer ako su isti točni, ukazivali bi na grubi propust stečajnog upravitelja u obnašanju dužnosti i predstavljao bi razlog za njegovo razrješenje (čl. 91 st. 2. SZ-a)“. Osim toga, točkom 21. Rješenja ukazano je i samom žalitelju na činjenicu da je stečajni upravitelj dužan naknaditi štetu svim sudionicima ako je svojom krivnjom povrijedio koju od svojih dužnosti (čl. 92. st. 1. SZ-a) te da svaki stečajni upravitelj mora imati sklopljenu policu osiguranja od profesionalne odgovornosti (čl. 81, st. 4. SZ-a)

Obzirom na navedena utvrđenja višeg suda, predlaže se Naslovu postupiti po istima, odnosno postupiti prema nalogu Visokog trgovačkog suda RH te preispitati sve navode iz prijedloga žalitelja (ovdje: podnositelja).

III Kako bi dodatno razjasnio situaciju koja je nastala očitim nesavjesnim postupanjem stečajnog upravitelja, ali i vještaka koji je izradio Nalaz i mišljenje kao prilog javnoj dražbi, podnositelj se očituje prvenstveno na Elaborat tvrtke VALIDUS d.o.o. u kojem je vještak u

potpunosti zanemario činjenicu postojanja ceste koja je vidljiva na svim javno dostupnim dokumentima, ali i na dokumentu koji je vještak dipl. ing. građ. Goran Lovrinov i naveo da je pregledao - prostorni plan grada Zadra. Stoga u prilogu ovog podneska dostavljamo slike sa javnih portala za predmetnu česticu: kčbr. 1400/1 k.o. Zadar.

DOKAZ: Slika čestice kčbr. 1400/I sa Geoportala (<https://geoportal.dgu.hr/>)

Slika čestice kčbr. 1400/I sa Informacijskog sustava prostornog uređenja, (<https://geoportal.dgu.hr/>)

Slika čestice kčbr. 1400/I sa Gis grada Zadra (<https://www.grad-zadar.hr/gis--geoinformacijski-sustav-grada-zadra-502/>)

Prostorni plan grada Zadra

Očigledno je da je **spomenuta cesta ucrтана u prostornim planovima na predmetnoj čestici te je isto moralo biti evidentirano u procjembenom elaboratu**, baš iz razloga jer je bilo potrebno utvrditi koliko točno površine predmetne čestice po prostornom planu prelazi u cestu, a koliko ne.

Osim toga, u Elaboratu je vještak naveo kako je procjenu vrijednosti nekretnine izvršio uvidom u dokumentaciju pa se stoga ne može sa sigurnošću utvrditi je li isti uopće bio na licu mjesta. Naime, vještak je dužan prije procjene pregledati nekretninu te da je to učinio, zasigurno bi zamijetio cestu na predmetnoj čestici, ali i automobile koji tom cestom prolaze. Međutim, iz priloga odnosno slika čestice koje je vještak dostavio uz Elaborat zaključuje se da je vještak ipak bio na licu mjesta te je na temelju istoga izradio procjenu, zbog čega ponovo nije jasno zašto je činjenicu postojanja ceste ipak odlučio izostaviti u Elaboratu.

Nadalje, prema Prostornom planu grada Zadra cesta koja prolazi kroz predmetnu česticu predstavlja *ostalu* cestu. U prostornom planu grada Zadra (PPU Grada Zadra) članak 69. navedeno je: „Unutar GP grada Zadra prikazane su ceste određene profilom (od 1-1 do 5-5) i ostale ceste. Kartografski prikaz 4. Građevinska područja naselja i 5.1 Razvoj i uređenje naselja Zadar...”

Pod „ostale ceste“ navedeno je da je minimalna širina ostalih cesta 9,0 m, osim u zonama manje gustoće u kojima je minimalna širina 7,0 m. Iznimno unutar zona manje gustoće Smg i Sm4 min. širina ceste može biti 5,0 m uz uvjet da se koristi samo za jednosmjerni promet. Minimalna širina ostalih cesta u zoni Smi određena je zatečenim stanjem i postojećom parcelacijom. Ukoliko planirana cesta prolazi granično između različitih zona, širina ceste se određuje prema većoj propisanoj širini. Realizacija ostalih cesta može se izvoditi u fazama (po dužini) određenim projektom ceste. Ostale ceste mogu biti realizirane i odvojenim prometnim trakovima (kao dvije jednosmjerne ceste) koji kumulativno moraju zadovoljiti uvjete iz Plana, a prometno rješenje mora biti prikazano projektom dokumentacijom.

Prilikom izrade projektne dokumentacije za ostale ceste moguća su odstupanja u trasi od shematskog prikaza ceste na kartografskim prikazima Plana. Odstupanja mogu biti za širinu planirane ceste (s jedne i druge strane od prikaza ceste) ukoliko je to opravdano stanjem na terenu, vlasničkim odnosima ili kvalitetnijim projektom rješenjem, a u skladu s posebnim propisima i pravilima struke.

Za ceste ucrtane i/ili izvedene u skladu s izrađenom projektom dokumentacijom (označene r-r) u kartografskim prikazima 4.1 Građevinska područja naselja i 5.1 Razvoj i uređenje naselja Zadar, ucrtane trase su ujedno i konačne.

Dakle, činjenica da se na predmetnoj čestici nalazi cesta vidljiva je u apsolutno svim dokumentima koji se koriste pri procjeni zemljišta, ali i dolaskom na lice mjesta! Navod da cesta nije upisana u zemljišnim knjigama ili katastru ne čini nikakvu razliku. U naravi je isto tako vidljivo da tu česticu koristi više ljudi za put, ona ne mora biti upisana kao nerazvrstana, već se takva činjenica mora u procjeni uzeti u obzir ili se mora ograditi od istog.

Uza sve, predmetno zemljište u naravi predstavlja buduću nekretninu javne namjene za koje se ne određuje tržišna cijena u skladu sa definicijom tržišne vrijednosti (članak 4. stavak 1. točke 19. i 25. odnosno članak 57. stavak 1. i 3. Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina (NN 78/15) jer je vrijednost spomenute nekretnine pod utjecajem neuobičajenih ili osobnih okolnosti.

Stoga je netočna tvrdnja stečajnog upravitelja kada navodi da je postojanje ceste moralo biti evidentirano u zemljišnim knjigama i katastru. Međutim, s druge je strane izrazito bitno naglasiti prilikom prodaje na javnoj dražbi činjenicu postojanja ceste jer se postojanje iste utvrđuje prostornim planom i stanjem u naravi. Podatak je li predmetni dio asfaltiran ili nije nema veze sa činjenicom je li nešto cesta ili nije. Činjenica postojanja ceste utvrđuje se na način koristi li se određena površina za promet i može li je svatko nesmetano koristiti, može biti i makadam. Konačno, isto se utvrđuje i uvidom u prostorni plan, posebno jer je iz prostornih planova vidljivo da je ta cesta postojala i 2011.g.

Konačno, uz mnogobrojne nedostatke Elaborata koji je izradio vještak, isti nije ni razjasnio tvrdnju da se radi o zemljištu II. kategorije. Odnosno nije razjasnio koja točno okolnost čini predmetnu česticu zemljištem druge kategorije, ali ni što znači da je neko zemljište zemljište druge kategorije, iako je isto također bio dužan učiniti. Ukoliko je već tako nešto propustio učiniti vještak, takav je nedostatak u Elaboratu trebao primijetiti stečajni upravitelj te zatražiti dopunsko vještačenje.

Iz čega slijedi kako je, **obzirom da je „prvenstvena dužnost stečajnog upravitelja provjeriti što prodaje bez obzira na stanje upisano u zemljišnoj knjizi“, isti očito počinio grubi propust u obnašanju svoje dužnosti.**

IV Podnositelj napominje da je dana 27.01.2022.g. zaprimio Očitovanje stečajnog upravitelja na II. stupanjsko rješenje, koje je u cijelosti neosnovano te u ovom Podnesku podnositelj također ukazuje na činjenice kojima se pobijaju tvrdnje stečajnog upravitelja. Stečajni upravitelj odgovoran je za nekretninu koju prodaje, te mora znati o kakvom se „predmetu“ radi, odnosno trebao je uočiti gore navedene nedostatke u Elaboratu izrađenom od strane vještaka.

V Slijedom svega navedenog, **predlaže se Naslovu postupiti prema nalogu Visokog trgovačkog suda RH te preispitati postoje li propusti u obnašanju dužnosti stečajnog upravitelja, odnosno postoje li razlozi za njegovo razrješenje.**

U Zagrebu, dana 27.01.2022.g.

ZLATKO TUTIĆ
zastupan po: