

STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ

Adresa: Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar; OIB: 37835605570; e-mail:
peroskresimir@icloud.com; mob. 098/339-022

REPUBLIKA HRVATSKA
TRGOVAČKI SUD U ZADRU

Posl. Br. 2 St-86/2019

Zadar, 11. studeni 2021

PREDMET: Očitovanje po podnesku Zlatko Tutić

Poštovana,

Ovime se očitujem na podnesak g. Zlatka Tutića kupca nekretnine dužnika od 8.11.2021. Proces prodaje nekretnine dužnika unutar stečajnog postupka sa upisanim razlučnim pravima je u potpunosti proveden u skladu sa odredbama čl. 247 SZ-a kao jedini mogući i zakonom propisani način unovčenja nekretnina na kojima postoji upisano razlučno pravo.

Nadalje u odnosu na tvrdnje da kupac nije imao sve relevantne informacije o nekretnini koja je bila predmet unovčenja te da je tek dolaskom na samu lokaciju vidio stvarno stanje iste su potpuno neosnovane budući je za istu izrađen elaborat od strane ovlaštenog sudskog vještaka iz kojeg je razvidno ako po ničemu onda po priloženim fotografijama što je predmet prodaje. Nadalje u odnosu na sam elaborat ako je isti iščitao onda je kupac trebao utvrditi iz svih priloga elaborata kao i priloženih fotografija o kakvom se zemljištu radi, a isto je prema propisanoj klasifikaciji kategorija zemljišta elaboratom svrstano u II kategoriju zemljišta na kojem se ne može ishoditi građevinska dozvola. Isto je vidljivo u tablicama na stranicama 16 i 17 elaborata, te je tako predmetno zemljište i vrednovano.

Također treba istaknuti da sam sa g. Tutićem prije i u tijeku same dražbe nekoliko puta telefonski komunicirao te uz sve informacije dostavio i rečeni elaborat i dodatno je za sve daljnje stručno tehničke detalje upućen na izrađivača istog. Dakle kupac apsolutno ničim nije doveden u zabludu ili su mu prezentirane bilo kakve krive informacije.

U odnosu na dokumentaciju iz podneska koja se odnosi na tzv. lokacijsku informaciju po kojoj izdavatelj smatra da je nekretnina nerazvrstana cesta i poziva se na Zakon o cestama odnosno čl. 98 i čl. 131 isti glasi:

Članak 131.

(1) Ceste koje se na dan stupanja na snagu ovoga Zakona koriste za promet vozila po bilo kojoj osnovi i koje su pristupačne većem broju korisnika, a koje nisu razvrstane kao javne ceste u smislu ovoga Zakona, postaju nerazvrstane ceste.

(2) Postojeći upisi u zemljišnim knjigama nerazvrstanih cesta iz stavka 1. ovoga članka u vlasništvu jedinice lokalne samouprave zamijenit će se po službenoj dužnosti upisom nerazvrstane ceste javnog dobra u općoj uporabi kao neotuđivog vlasništva jedinice lokalne samouprave.

STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ

Adresa: **Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar**; OIB: 37835605570; e-mail: **peroskresimir@icloud.com**; mob. **098/339-022**

(3) *Nerazvrstane ceste iz stavka 1. ovoga članka koje nisu upisane u zemljišnim knjigama ili u tim knjigama nije upisano njihovo stvarno stanje, upisuju se u zemljišne knjige po službenoj dužnosti na temelju prijavnog lista koji nakon evidentiranja nerazvrstane ceste, odnosno njezinog stvarnog stanja u katastru, zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja tijelo nadležno za katastar.*

(4) *Nerazvrstane ceste izgrađene do dana stupanja na snagu Zakona o cestama (»Narodne novine«, br. 84/11.) koje nisu evidentirane u katastru ili nije evidentirano njihovo stvarno stanje, evidentiraju se u katastru na temelju geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste, a koji pribavlja i nadležnom tijelu za katastar dostavlja jedinica lokalne samouprave, odnosno pravna osoba koja je ovlaštena upravljati nerazvrstanom cestom sukladno propisima iz članka 107. ovoga Zakona i rješenja nadležnog zemljišnoknjižnog suda o provedbi prijavnog lista.*

(5) *Prijavni list za prethodnu provedbu u zemljišnoj knjizi iz stavka 4. ovoga članka zemljišnoknjižnom sudu po službenoj dužnosti dostavlja nadležni ured za katastar na temelju pregledanog i potvrđenog geodetskog elaborata izvedenog stanja nerazvrstane ceste.*

(6) *Nerazvrstane ceste iz stavka 1. ovoga članka upisat će se u zemljišnu knjigu kao javno dobro u općoj uporabi, kao neotuđivo vlasništvo jedinice lokalne samouprave uz upis pravne osobe koja upravlja javnom cestom, bez obzira na postojeće upise u zemljišnoj knjizi.*

(7) *Nekretnine koje su prema ovom Zakonu nerazvrstane ceste i bile su u uporabi kao nerazvrstane ili javne ceste prije 1. siječnja 1997., javno su dobro u općoj uporabi u neotuđivom vlasništvu jedinice lokalne samouprave na čijem se području nalaze.*

U stavku 4 citiranog članka propisan je način provedbe upisa nerazvrstanih cesta i jasno je propisano da se iste u katastru evidentiraju temeljem geodetskog elaborata izvedenog stanja koji pribavlja i dostavlja jedinica lokalne samouprave. Daljnjim stavcima se propisuje provedba daljnjih ZK upisa i dokumenata odnosno prijavnog lista itd. temeljem kojih bi se onda trebao provesti upis u ZK knjigama. Prema svemu dostupnom takav elaborat ne postoji i nije predan u nadležnom katastarskom uredu te u ZK izvatku ne postoji i nije postojala nikakva zabilježba u tom smislu. Da li jedinica lokalne samouprave ili netko drugi temeljem Zakona o cestama ili drugih specifičnih zakona npr. Zakon o turističkom zemljištu, Zakon o poljoprivrednom zemljištu i sl. koji omogućuju istima upise javnog, općeg dobra u ZK-u može u nekom budućem trenutku provesti isto i time postati vlasnik nije u nadležnosti ili tema odlučivanja bilo Stečajnog suda bilo stečajnog upravitelja. Činjenica je da takav postupak nije postojao u trenutku prodaje kao ni sada kad je kao vlasnik upisan podnositelj. Dakle kako prema stanju ZK registra tako i prema odredbama Zakona o cestama na koji se poziva jedinica lokalne samouprave nekretnina nije bila niti je javno dobro odnosno nerazvrstana cesta. U prilogu se dostavlja i odluka Upravnog suda vezana upravo uz istu problematiku u odnosu na postupanje i odluke upravo grada Zadra iz koje je jasno da ne postoji automatizam i da bi se nešto smatralo nerazvrstanom cestom i javnim općim dobrom isto treba biti provedeno u ZK-u prema odredbama relevantnih zakona. Pogotovo znajući da se u konkretnom slučaju ne radi o stanju prije 1997. godine. Tko je (očito neosnovano) i zašto postavio asfaltnu podlogu na zemljišnu česticu u privatnom vlasništvu svakako nije predmet stečajnog postupka u kojem se unovčava stečajna masa u vlasništvu dužnika radi namirenja razlučnih i stečajnih vjerovnika.

Nadalje ista nekretnina je već prodavana u ovršnom postupku pred Općinskim sudom u Zadru i ista je obustavljena nakon održanih neuspješnih dražbenih ročišta ne radi zakonskih zapreka. Dalje grad Zadar kao jedinica lokalne samouprave koja je dostavila lokacijsku informaciju je stečajni vjerovnik u predmetnom postupku unutar kojeg je u popisu predmeta

STEČAJNI UPRAVITELJ KREŠIMIR PEROŠ

Adresa: **Ivana Gundulića 4d, 23000 Zadar**; OIB: 37835605570; e-mail:
peroskresimir@icloud.com; mob. **098/339-022**

stečajne mase navedena zemljišna čestica i na izvještajnom ročištu istaknuta ista činjenica u nazočnosti razlučnog vjerovnika RH.

Zaključno smatram da su unutar postupka prodaje u stečajnom postupku sve radnje provedenu u skladu sa propisanim zakonskim odredbama i da ne postoji nikakva osnova da bi se ista poništila. Nadalje kupac je imao sve relevantne informacije i ničim nije doveden u zabludu te je svjesno preuzeo sve eventualne rizike odnosno postupio je špekulativno. Uostalom mogao je pričekati i 4. korak dražbe u kojem bi početna cijena bila 1,00 kn budući Stečajni zakon je u odnosu na Ovršni i propisao da nema ograničenja vrijednosti za koju bi se unovčio predmet razlučnog prava odnosno da se isto svakako treba unovčiti. Dakle sve da se nekim daljnjim postupkom ista nekretnina ponovno nađe u vlasništvu stečajnog dužnika postupilo bi se potpuno isto jer drugih mogućnosti prema odredbama SZ-a nema.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
Krešimir Peroš

