

**TRGOVAČKI SUD U SPLITU**

**21 000 SPLIT**

**Dr.sc. Mira Hajdić, stečajna upraviteljica**

**DALMA d.d., OIB: 64479860853, Split, Kopilica 5, u  
stečaju**

**Na posl.broj: St-156/2012**

ZAINTERESIRANA OSOBA: GORENJE ZAGREB d.o.o., Zagreb, OIB:17323115409,  
Slavonska avenija 26/4

**O B A V I J E S T**

**stečajnom dužniku DALMA d.d., Split u stečaju**

e-komunikacijom, uz punomoć i kao pod dokazi

**I**

Uvidom u javno dostupne dokumente u stečajnom predmetu posl.broj gore označeni, razvidno je da kao stečajna masa, koja je predmet prodaje, uključena nekretnina kat.čest.br. 1373/14 k.o. Split, a koja odgovara zemljišno knjižnoj čestici broj 6089/14, uknjižena u zk.ul. 18315 k.o. Split (dalje u tekstu: nekretnina).

Dokaz: Posjedovni list i zemljišno knjižni izvadak za kat.čest.br. 1373/14 k.o. Split (Prilog 1. i Prilog 2)

Kopija plana za kat.čest.br. 1373/14 k.o. Split (Prilog 3.)

**II**

**Nekretnina u naravi predstavlja** dvorište u površini 270 m<sup>2</sup> i **ulicu u površini 449 m<sup>2</sup>** (na kopiji plana kao Prilog 3. označeno žutom bojom).

Potonja **ulica, po namjeni, služi kao priključna cesta na javnu cestu okolnim nekretninama**, 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 nekretnina predstavlja i **poslužnu nekretninu povlasnim okolnim nekretninama** u gore opisane svrhe, sve sukladno čl. 176 Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (NNbroj: 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).

III

**Gorenje Zagreb d.o.o. vlasnik je okolnih nekretnina uknjiženih u zk.ul. 14866 k.o. Split, te faktično, uključivo i ranije putem svojih pravnih prednika, po ovlaštenju pravnog prednika stečajnog dužnika, koristi ovopredmetnu nekretninu kao poslužnu, u smislu služnosti provoza i prolaza do gospodarskih zgrada i skladišta (na kopiji plana kao Prilog 3. označno plavom bojom), kao jedinog pristupnog puta na javnu cestu.**

Dokaz: Zemljišno knjižni izvadak za zk.ul. 14866 k.o. Split (Prilog 4.)

IV

Stečajnom spisu za potrebe procjene prodajne vrijednosti predmetne čestice prileži Procjembeni elaborat stalnog sudskog vještaka Mladen Škomrlj, dipl.ing.građ., Obstation d.o.o., Split od dana 8.2.2023.g., koji nalaz i) činjenično ne odgovara stvarnom stanju na terenu, ii) propušta utvrditi očite pravne i stvarne činjenice za daljnje raspolaganje i korištenje nekretnine te iii) utvrđuje vrijednost nekretnine po poredbenoj metodologiji protivno odredbama Zakona o procjeni vrijednosti nekretnina, sve kao dalje.

Prilikom izrade procjembenog elaborata očito u obzir nisu uzete okolnosti namjene predmetne nekretnine – priključni put na javnu cestu za okolne nekretnine– koja *de facto i de iure* ograničava njeno stavljanje u pravni promet.

Nadalje, nekretnine koje su u konkretnom slučaju uzete kao usporedne, sve redom predstavljaju samostalne nekretnine, pravilnog oblika, građevinske namjene i kao takve ne mogu, u smislu kvalitativnih obilježja u odnosu na ovopredmetnu nekretninu, posebice u pogledu pogodnosti zemljišta za građenje (op.a. na str. 17. elaborata vještak navodi kao bitan element za utvrđivanje kakvoće nekretnine), biti uzete kao usporedne, budući takvu kakvoću ovopredmetna nekretnina nema, niti ne može imati, jer predstavlja priključnu cestu (poslužnu nekretninu) koja nije pogodna za bilo kakvu gradnju niti bilo kakav drugi način korištenja.

Također, potrebno je otkloniti izostanak primjene koeficijenta za preračunavanje služnosti puta i vodova (str.28. elaborata), jer ih vještak u dostavljenoj procjeni vrijednosti nekretnine nije uzeo u obzir.

Dokaz: uvid u Procjembeni elaborat za kat.čest.br. 1373/14 od 8.3.2023.g.

V

Naime, dotadašnji način izvršavanja svih ovlasti nositelja prava služnosti, uključivo i ovdje zainteresirane osobe na poslužnoj nekretnini, ne može biti ograničen i/ili preinačen protivno volji nositelja prava služnosti, niti se pristup predmetnom ulicom kat.čest.b. br. 1373/14 k.o. Split ostalim okolnim nekretninama može ograničiti bez povrede stečenih prava i/ili utvrđenim postojećim pravomoćnim dozvolama.

VI

Obzirom na gore izneseno, zainteresirana osoba upućuje stečajnog dužnika i naslovljeni sud, da prethodno bilo kojim daljnjim radnjama, **pozovu vještaka na dopunu nalaza i mišljenja.**

U svrhu toga **predlaže se, po ovlaštenom vještaku izvršiti ponovni očevid nekretnine, uz prisustvo zainteresiranih osoba**, uz uputu vještaku da otkloni nejasnoće, najmanje u pogledu:

- i) namjene nekretnine,
- ii) ograničenja ovlasti na nekretnini temeljem čl. 176. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, te
- iii) pogodnosti zemljišta za građenje i nesmetano korištenje,

sve kako bi se mogle jasno **utvrditi sve relevantne pravne činjenice** vezane za nekretninu, **odlučilo o prejudicijalnom pitanju pravnog statusa i prometa za nekretninu (dijelu nekretnine namjene ulica)**, te u zemljišnim **knjigama uknjižilo pravo služnosti**, sve obrazloženo kao gore.

U Zagrebu, 7. lipnja 2023.g.

GORENJE ZAGREB d.o.o., Zagreb, po pun: