

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

St-251/17

Pula, 20.08.2020.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU
Dršćevka 1
52000 PAZIN

PREDMET: Zahtjev za sazivanje skupštine vjerovnika

Nekretnina koja je u izvješću stečajnog upravitelja za izvještajno ročište označena kao k.č. 2782/9 pašnjak, gospodarska zgrada, poljoprivredno skladište, površine 3.068 m², upisana u zk.ul. 10558 k.o. Pula, procijenjena je po ovlaštenom sudskom vještaku, međutim prilikom identifikacije nekretnine, sudski vještak je utvrdio da je očito došlo do određene zamjene i pomaka nekretnina kod ucrtavanja u katastar i upisa u zemljišne knjige još početkom devedesetih godina te da se greška stalno ponavlja. Stoga zemljište na kojoj je sagrađen objekt jest k.č. 2772/3 koja nije u vlasništvu stečajnog dužnika, a zemljište k.č. 2782/9 nema, niti je ikada imalo građevina.

Zemljište na k.č. 2782/9 prodano je elektroničkom javnom dražbom kao poljoprivredno zemljište bez zgrada.

Sve ostale nekretnine i pokretne stečajnog dužnika su unovčene.

Nekretnina sagrađena na tuđoj k.č. 2772/3, procijenjena je od strane sudskog vještaka 11.12.2017. godine na iznos od 1.360.000,00 kn.

26.02.2018. godine izrađen je geodetski snimak postojećeg stanja na k.č. 2772/3.

Dana 30.08.2018. godine izrađeno je Pravno mišljenje vezano za pitanje prava vlasništva k.č. 2772/3 od strane odvjetničkog ureda.

11.09.2019. godine sačinjen je dodatni nalaz vještaka kojim je utvrđeno da se radi o čvrsto građenom objektu koji se ne može odvojiti od zemljišta bez rušenja.

Obzirom na naknadna saznanja o statusu građevine, vještak je izradio novu procjenu vrijednosti primjenom metode utvrđivanja pravične vrijednosti nekretnine dana 13.11.2019. godine i utvrdio vrijednost od 377.000,00 kn.

Na skupštini vjerovnika dana 18.10.2019. godine vjerovnici su donijeli odluku o pokretanju parnice radi utvrđenja prava vlasništva na predmetnoj nekretnini temeljem dosjelosti i građenja na tuđem zemljištu ne uzevši u obzir potrebu uplate predujma za vođenje parnice, kao niti potrebu rezerviranja novčanih sredstava za troškove stečajnog postupka i ostale obveze stečajne mase koji se trebaju podmirivati o dospelju.

Stečajna upraviteljica dostavila je 11.02.2020. godine procjenu troškova parnice i procjenu iznosa koji je potrebno rezervirati za troškove stečajnog postupka i ostale kontinuirane obveze stečajne mase.

S dostavljenom procjenom troškova parnice stečajni vjerovnik Republika Hrvatska nije se složio te sam zatražila od odvjetničkog ureda izradu novog mišljenja s procjenom troškova.

Navedeno mišljenje s procjenom troškova izrađeno je 09.07.2020. godine.

Uvidom u navedeno mišljenje odvjetnički ured predlaže nekoliko mogućnosti:

1. Pokrenuti parnični postupak uz okolnost da nije poznato jesu li vlasnici zemljišta živi i imaju li nasljednike, što onemogućava preciznu procjenu potrebnih postupaka a samim time troškove i vrijeme potrebno do konačnog rješenja vlasništva
2. 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
3. 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

U odnosu na procjenu troškova parničnog postupka, odvjetnički ured dostavio je varijantu troškova ukoliko bi se za vrijednost predmeta spora uzeo iznos od 10.000,00 kn.

U spomenutoj varijanti procjena troškova iznosi 34.150,00 kn, što je za vjerovnike puno prihvatljiviji trošak, ukoliko suprotna strana ne prigovori označenoj vrijednosti predmeta spora.

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, vodio navedeni parnični postupak, isto bi utjecalo na daljnje troškove postupka, nagradu i naknadu troškova stečajnom upravitelju, bankarski troškovi, troškovi računovodstva, te eventualni troškovi 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.

Prihodovnu stranu stjecanja u budućnosti u ovom trenutku nije moguće procijeniti.

U privitku dostavljam elaborat procjene pravične vrijednosti nekretnine i pravno mišljenje s troškovnikom, te predlažem da skupština izmijeni svoju odluku od 18.10.2019. godine i donese odluku o unovčenju nekretnine u postojećem stanju.

Ukoliko bi skupština vjerovnika i dalje ostala pri odluci da se pokrene spor, obzirom je sva imovina unovčena, predlažem zaključenje stečajnog postupka uz rezervaciju sredstava za vođenje parnice te vođenje postupka u okviru stečajne mase, obzirom isto iziskuje manje troškove.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
Jasmina Lichtenberg

*Privitak: - procjena vrijednosti
- Pravno mišljenje*