

Porta line d.o.o.
PETRA ZORANIĆA 11,
23420 BENKOVAC
OIB: 64778241706

Regionalna veletržnica Benkovac d.d. u stečaju
OIB: 16205687638

Stečajna upraviteljica
Mirjana Dujmović

Posl. br. 4 St-22/2013

PREDMET: pravo služnosti na k.č. 1880/6 k.o. Buković, Benkovac

Poštovana,

Vezano na sve prethodne komunikacije uz problematiku osnivanja prava služnosti na nekretnini k.č. 3769/7 (1880/6) z.ul. 765 k.o. Buković predlažemo vam kako slijedi.

Potpisivanje anexa Ugovoru o zasnivanju prava služnosti iz 08/2015, a kako je već i bilo predloženo od strane pravnog prednika/bivšeg vlasnika naše nekretnine k.č. 1693/4 (3769/3) z.ul. 772 k.o. Buković Dalmacija riba d.o.o. u stečaju još u 01/2023.

Naime kako je jasno definirano čl. 1. i 2. Ugovora od 08/2015 isto se zasniva na teret dijela nekretnine koja čini dvorište oko poslovne zgrade k.č. 1693/4 te je priložena i pripadajuća skica. Međutim u daljnjem čl. 6. tabularnoj izjavi kao ključnom dijelu Ugovora navedena čestica ne odgovara priloženoj skici niti stvarnom stanju te zbog toga isto pravo nije nikad upisano na čestici koja je opisana čl.1 Ugovora odnosno priloženom skicom.

Dakle ugovorena prava i obveze nisu nikad valjano provedena. Namjera među stranama je postojala međutim trenutna situacija je takva da smo mi u vrlo nepovoljnom položaju. Dalmacija riba d.o.o. u stečaju je predložila navedeni anex vašem prethodniku s kojim se isti koliko je nama poznato i složio međutim naknadno nije pristao na potpisivanje. O svemu postoji iscrpna komunikacija koju vam i dostavljamo.

U odnosu na vaše navode da se pravo služnosti ne može upisati onako kako je ugovoreno i kako odgovara stvarnom stanju radi obnove zemljišnih knjiga prema nama nije točno i isto se može odmah bez ikakvih problema upisati u ZK knjigama.

Upis prijeći netočna identifikacija čestice u tabularnoj izjavi i to je osnovni problem. Stoga vas molimo isto kako je predloženo i vašem prethodniku potpisivanje anexa osnovnom ugovoru.

Dakle s naše strane nema nikakvih zapreka da se pravo služnosti plaća i plate svi zaostaci onako kako je ugovoreno. Sporno je dakle da smo mi prema trenutnom stanju oštećena strana postupcima prethodnika odnosno pravo služnosti onako kako je definirano tabularnom izjavom nije provedivo u skladu sa stvarnim stanjem i kako je ugovoreno čl. 1. i ne daje nam nikakvu pravnu sigurnost.

Iz svega navedenog sad smo u situaciji da je naša nekretnina praktički neupotrebljiva i obezvrijeđena.

U odnosu na vaše navode radi pokretanje sudskih postupka sa vaše strane radi naplate po Ugovoru koji je ovako kako je potpisan kontradiktoran, sporan te smo mi oštećena strana za vrijednost cjelokupne nekretnine. Stoga vas molimo da se ipak suzdržite od namjera pokretanja postupka jer naša strana je ta koja trpi ozbiljnu štetu radi postupanja vašeg prethodnika te u slučaju da nismo u stanju iznaći dogovorno rješenje mi ćemo biti ti koji će morati nažalost pokrenuti postupke u odnosu na stečajnog dužnika kojeg sada vi predstavljate i prethodnog vlasnika naše nekretnine također stečajnog dužnika radi namjernog dovođenja u zabludu i nanošenja ozbiljne štete.

Pogotovo što se radilo o stjecanju nekretnine temeljem sudske odluke (ovršnog postupka provedenog unutar stečajnog postupka) gdje mi kao stjecatelji ne možemo snositi odgovornost i posljedice ovakvog obezvređivanja predmeta stjecanja namjernim ili nenamjernim radnjama jedne i druge strane te smo dovedeni u zabludu budući stvarno stanje nije odgovaralo predstavljenom unutar postupka.

U nadi da ćemo ipak pronaći sporazumno rješenje molim da prihvatite naš prijedlog radi sklapanja anexa temeljem čega smo kao garanciju spremni odmah zasnovati Javno bilježnički polog u vašu korist.

U Zadru, 13.06.2024.godine

Uprava:
Zvonimir Nimac
Tomislav Odžaković

DALMACIJA-RIBA d.o.o. u stečaju, Drniš (Grad Drniš), Ulica Antuna Mihanovića 1, OIB: 06104586249, zastupano po stečajnom upravitelju Milan Bariša Obradović, OIB: 45619494339, Srebrnjak, Srebrnjak 20B, kao ovlaštenik služnosti i vlasnik povlasne nekretnine, (u daljnjem tekstu: Ovlaštenik)

i
Regionalna veletržnica Benkovac d.d. u stečaju, Benkovac (Grad Benkovac), Ulica Benkovačke bojne 17, OIB: 16205687638, zastupano po stečajnom upravitelju Ante Poljak, OIB: 30653663301, Zadar, Grigora Viteza 6, kao davatelj služnosti i vlasnik poslužne nekretnine, (u daljnjem tekstu: Vlasnik)

zaključili su u Zadru, dana 19. siječnja 2023. godine sljedeći

DODATAK br. 1

UGOVORU O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI

Članak 1.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da su međusobno sklopili Ugovor o osnivanju prava služnosti na nekretnini, koji Ugovor je ovjeren u Zadru dana 4. kolovoza 2015. godine, od strane Javnog bilježnika Alkice Kolega Zubčić, pod posl. br. OV-10466/15 (u daljnjem tekstu: Glavni ugovor).

Članak 2.

Isključivo iz razloga naknadnih promjena u identifikaciji katastarskih čestica, a koje priječe upis Glavnog ugovora u zemljišne knjige, ugovorne strane suglasno mijenjaju članke 1. i 6. Glavnog ugovora, pa isti nakon izmjene glase:

„Članak 1.

Ugovorne strane ovim Ugovorom uređuju međusobna prava i obveze u svezi osnivanja prava stvarne služnosti i to prava prolaza i provoza na teret poslužne nekretnine kat.čest.br. 1880/6, upisana u zk.ul. 765, k.o. Buković, površine 3212m2, u vlasništvu Regionalna veletržnica Benkovac d.d. u stečaju, u naravi dio dvorišta u krugu bivše veletržnice koje okružuje proizvodnu halu u vlasništvu Ovlaštenika, u korist povlasne nekretnine, u naravi proizvodne hale smještene na kat.čest.br. 1693/4, upisane u zk.ul. 772, k.o. Buković, površine 2517m2, u vlasništvu Ovlaštenika.

Ovim Ugovorom također se definira visina naknade za osnivanje prava služnosti, kao i period za koji se služnost izdaje.“

„Članak 6.

Vlasnik dopušta Ovlašteniku da na temelju ovog Ugovora, bez ikakvog daljnjeg pitanja i odobrenja u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Zadru, Zemljišnoknjižni odjel Benkovac provede uknjižbu prava stvarne služnosti i to prava prolaza i provoza na teret poslužne nekretnine kat.čest. br. 1880/6, upisane u zk.ul. 765 k.o. Buković, a u korist povlasne nekretnine kat. čest. br. 1693/4, upisane u zk.ul. 772, k.o. Buković.“

Članak 3.

Ugovorne strane suglasno utvrđuju da sve ostale odredbe Glavnog ugovora ostaju neizmijenjene i u cijelosti na pravnoj snazi.

Članak 4.

U znak pristanka na odredbe ovog Dodatka br. 1. Ugovoru o osnivanju prava služnosti na nekretnini, ugovorne strane ga zastupane po ovlaštenim osobama vlastoručno potpisuju.

DALMACIJA-RIBA d.o.o. u stečaju
Milan Bariša Obradović, stečajni upravitelj

Regionalna veletržnica Benkovac d.d. u stečaju
Ante Poljak, stečajni upravitelj

RVB d.o.o. u stečaju

Benkovačke bojne 17.

BENKOVAC

PORTA LINE d.o.o.

Petra Zoranića 11, BENKOVAC

Poštovani,

zaprimila sam vaš zahtjev kojim tražite upis prava služnosti na nekretnini u vlasništvu stečajnog dužnika nove oznake 1693/4 k.o. Buković, a koju nekretninu koristite za pristup objektu koji je vaše vlasništvo. Obzirom da je u međuvremenu u Ugovoru o osnivanju prava služnosti iz 2015 doista promjenjena oznaka katastarske čestice ali i zakonski zastupnik stečajnog dužnika to za sada nije moguća tražena provedba. Naime, u tijeku je nova katastarska izmjera u gradu Benkovcu i imam obećanje da će nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika imati prioritet kod izlaganja. Osim navedenog upozorila sam vas da ja nažalost nisam dobila sve podatke vezane za nekretnine stečajnog dužnika od bivšeg stečajnog upravitelja i da sam preuzela nesređenu i samo djelomičnu dokumentaciju iako se stečaj vodi 10 godina. U svakom slučaju uvidom u dostavljenu dokumentaciju i vaše korištenje nekretnine u vlasništvu stečajnog dužnika u skladu s predmetnim Ugovorom smatram, a to sam vam odmah i rekla trebamo najprije riješiti pitanje plaćanja naknade za ostvarivanje prava služnosti prolaza. Kako je nesporno da predmetne nekretnine koristite za prolaz i da o istom trebam izvijestiti sud i stečajne vjerovnike to sam odmah rekla da trebate plaćati naknadu za navedenu služnost. Provedba ovog ugovora nikako nije moguća u ovoj situaciji dok se ne provede nova katastarska izmjera, a poslije neće biti niti potrebno isti provoditi. Naime, odredbom Članka 5 navedenog ugovora je ugovoreno da se pravo služnosti osniva do prodaje i prijenosa u vlasništvo vašem pravnom predniku s tim da je prije potrebno napraviti parcelaciju i spajanje u novu katastarsku česticu. Obzirom da je to jedino i moguće da nakon katastarske izmjere i prodaje predmetnih nekretnina stečajnog dužnika kupite i postanete vlasnikom nekretnine koju sada koristite temeljem navedenog ugovora to ističem da će to biti i moj prijedlog koji ću predložiti na skupštini vjerovnika. Do tada moram voditi brigu o ispunjenju navedenog ugovora iako je navedena cijena danas jako mala u odnosu na vrijeme kada je dogovorena, ali bez odluke skupštine vjerovnika ne mogu istu sama mijenjati. Slijedom navedenog molim vas da za sada svakako platite sve neplaćene zaostatke naknade za ostvarivanje prava služnosti sukladno članku 3 Ugovora na račun stečajnog dužnika 3224020061100650886 kod Erste & Steiermarkische bank d.d. Plaćanje naknade za ostvarivanje prava služnosti trebate nastaviti redovno svaki mjesec do prodaje odnosno kupnje nove katastarske čestice na kojoj ostvarujete pravo prolaza u protivnom slijedi prisilna naplata.

S Poštovanjem!

Zagreb, 15.04.2024.

Stečajna upraviteljica

Dujmović Mirjana dipl.iur.

DALMACIJA-RIBA d.o.o. "u stečaju", Drniš, A. Mihanovića 1., OIB: 06104586249, zastupana po stečajnom upravitelju Dragan Bijelić (u daljnjem tekstu: Ovlaštenik),

i Regionalna veletržnica Benkovac d.d. "u stečaju", Benkovac, Benkovačke bojne 17, OIB: 16205687638, zastupana po stečajnom upravitelju ANTE POLJAK (u daljnjem tekstu: Vlasnik) sklopili su sljedeći:

UGOVOR O OSNIVANJU PRAVA SLUŽNOSTI NA NEKRETNINI

Članak 1.

PREDMET UGOVORA

Ugovorne strane ovim Ugovorom uređuju međusobna prava i obveze u svezi osnivanja prava služnosti i to prava stvarne služnosti prolaza i provoza na nekretnini katastarske oznake k.č. 1230/3, zk.ul. 765, k.o. Buković, a koje pravo stvarne služnosti su osniva na dijelu nekretnine koji je na skici lica mjesta, a koja skica čini sastavni dio ovog ugovora, označen žutom bojom, u naravi dio dvorišta oko poslovnih zgrada u vlasništvu OVLAŠTENIKA i to čest.zgr. 1693/3 površine 1437 m2. i čest. zgr.1693/4, površine 1082 m2. sve Z.U. 772 K.O. Buković, a sve u krugu bivše veletržnice. Ovim Ugovorom također se definira visina naknade za osnivanje prava služnosti kao i period za koji se služnost izdaje.

Članak 2.

Pravo služnosti se osniva na dijelu nekretnine koji je na skici lica mjesta, a koja skica čini sastavni dio ovog ugovora, označen žutom bojom, a također se odnosi i na vodovodne i elektroinstalacije, do razdvajanja električne i vodovodne mreže i to na način da se prenese 5 KW obračunske snage električne energije, koja će se naknaditi vlasniku po tržišnoj cijeni. Troškove razdvajanja i priključenja vode Ovlaštenik će snositi u cijelosti a što će direktno regulirati sa distributerom vode. Komunalnu naknadu snosi ovlaštenik za dio nekretnina koje su predmet ovog Ugovora.

NAKNADA

Članak 3.

Ovlaštenik služnosti obvezuje se Vlasniku plaćati naknadu za ostvarivanje prava služnosti na nekretnini iz članka 1. ovog Ugovora za cijelo vrijeme trajanja prava služnosti i to u iznosu od 2.000,00 kn, mjesečno. Ovlaštenik služnosti se obvezuje naknadu plaćati jednom mjesečno za prethodni mjesec U slučaju zakašnjenja u plaćanju naknade, Vlasnik će obračunati zakonsku zateznu kamatu.

Članak 4.

Porez na dodanu vrijednost na naknadu iz stavka 1. ovog članka plaća Ovlaštenik.

ROK UGOVORA

Članak 5.

Pravo služnosti se osniva u korist Ovlaštenika do parcelacije i pripajanja predmetnog zemljišta nekretninama navedenim u članku 1. ovog Ugovora u vlasništvu Ovlaštenika, te prodaje i prijenosa predmetnog zemljišta u korist ovlaštenika. Uplaćeni iznos prava služnosti do dana prodaje i prijenosa navedenog zemljišta na račun Ovlaštenika, ulazi u kupoprodajnu cijenu zemljišta i istu umanjuje za uplaćeni iznos.

U slučaju kupnje navedenog zemljišta u vlasništvu Vlasnika od strane drugog kupca, navedeno pravo služnosti ostaje upisano trajno, bez naknade nakon stjecanja prava vlasništva od strane Kupca.

UPIS PRAVA SLUŽNOSTI U ZEMLJIŠNE KNJIGE

Članak 6.

Vlasnik dozvoljava Ovlašteniku da temeljem ovog ugovora i bez svakog daljnjeg pitanja i odobrenja u zemljišnim knjigama izvrši upis prava stvarne služnosti i to prava prolaza i provoza na teret nekretnine katastarske oznake k.č. 1230/3, zk.ul. 765, k.o. Buković.

UPRAVLJANJE I ODRŽAVANJE PRAVA I OBVEZE STRANAKA

Članak 7.

Ovlaštenik služnosti stupa u posjed poslužne nekretnine iz članka 1. ovog Ugovora danom sklapanja ovog Ugovora, odnosno nakon što ga potpišu obje stranke.

Ovlaštenik služnosti se obvezuje sve radove odvajanja komunalne infrastrukture iz čl. 2. ovog Ugovora izvesti prema pravilima struke i dozvolama nadležnih tijela državne uprave.

Ovlaštenik služnosti se obvezuje suglasnosti i dozvole iz prethodnog stavka ishoditi o svom trošku prije početka radova te ih dati na uvid Vlasniku, radi utvrđenja usklađenosti s ovim Ugovorom.

Članak 8.
Ovlaštenik služnosti se obvezuje površine oštećene tijekom izgradnje, održavanja ili rekonstrukcije iz članka 2. ovog Ugovora dovesti u prvobitno stanje o svom trošku. Ukoliko te ne učini Ovlaštenik služnosti, Vlasnik će izvesti radove popravka oštećenja na teret Ovlaštenika služnosti.
Sve troškove, porez i doprinose vezane uz osnivanje prava služnosti na poslužnoj nekretnini koja je predmet ovog Ugovora snositi će Ovlaštenik služnosti od dana stupanja u posjed.

Članak 9.
Ovlaštenik ima pravo ograditi, posebno odvojiti te neograničeno koristiti prostor, odnosno poslužnu nekretninu na koju se odnosi ovaj ugovor, sa direktnim prilazom sa glavne ceste.

Članak 10.
Sve troškove vezane uz potpis ovog Ugovora snosi Ovlaštenik.

RASKID UGOVORA

Članak 11.
Ukoliko jedna ugovorna stranka ne ispunjava svoje obveze iz Ugovora, druga ugovorna stranka ima pravo na raskid Ugovora. U slučaju iz stavka 1. ovoga članka, druga ugovorna strana mora najprije pozvati pismenim putem stranu koja krši Ugovor da u primjerenom roku uskladi svoje ponašanje s odredbama ovog Ugovora.
Ukoliko ugovorna strana koja krši Ugovor u određenom roku ne otkloni povredu Ugovora, Ugovor se smatra raskinutim protekom primjerenog roka iz stavka 2. ovog članka.
Ugovorne strane imaju pravo na raskid i u drugim slučajevima propisanim zakonom.

PRIJELAZNE I ZAVRŠNE ODREDBE

Članak 12.
Svi eventualni sporovi proizašli iz ovoga Ugovora stranke će prvenstveno pokušati riješiti sporazumno, a ukoliko u tome ne uspiju, rješavat će se pred nadležnim Sudom.

Članak 13.
Ovaj Ugovor stupa na snagu danom potpisa obje stranaka.

Članak 14.
Ovaj Ugovor je sastavljen u 2 (dva) istovjetna primjerka od kojih 1 (jedan) zadržava javni bilježnik i 1 (jedan) Vlasnik. Istovremeno će se izraditi 2 (dvije) ovjerene preslike Ugovora od kojih Vlasnik zadržava 1 (jedan), a Ovlaštenik služnosti 1 (jedan) primjerak.
Troškove ovjere snosi Ovlaštenik služnosti.

NAZIV OVLAŠTENIKA SLUŽNOSTI

Funkcija

DALMACIJA RIBA d.o.o.
u stečaju
A.Mihonovića 1, DRNIŠ
IBAN: HR1045566249

IME I PREZIME / FIRMA
Vlasnik

[Handwritten signature]

REGIONALNA
ELEKTROENERGETIKA BENKOVAC d.d.
u stečaju
BENKOVAC

Ja, Javni bilježnik Alkica Kolega Zubčić iz Zadra, Stjepana Radića 42-b,
potvrđujem da su stranke:

1. DALMACIJA-RIBA d.o.o. u stečaju, OIB 06104586249, sa sjedištem u DRNIŠU (Općina Drniš), Antuna Mihanovića 1, s MBS;110006459, zastupano po stečajnom upravitelju DRAGANU BIJELIĆU, OIB 53755649931, ŠIBENIK, Put kroz Meterize 25, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 104151872 izdanu od PU Šibensko-kninska, koji društvo zastupa samostalno i pojedinačno, čije ovlaštenje za zastupanje je utvrđeno uvidom u Glavnu knjigu Sudskog registra RH, na današnji dan, putem interneta
2. REGIONALNA VELETRŽNICA BENKOVAC d.d. u stečaju, OIB 16205687638, sa sjedištem u BENKOVCU (Općina Benkovac), Benkovačke bojne 17, s MBS;060144539, zastupano po stečajnom upravitelju ANTI POLJAK, OIB 30653663301, KRAJ, Kraj 35, čiju sam istovjetnost utvrdila uvidom u osobnu iskaznicu broj 104176320 izdanu od PP Biograd, koji društvo zastupa samostalno i pojedinačno, čije ovlaštenje za zastupanje je utvrđeno uvidom u Glavnu knjigu Sudskog registra RH, na današnji dan, putem interneta

u mojoj nazočnosti vlastoručno potpisali ispravu.
Potpisi na ispravi su istiniti.

Javnobilježnička pristojba za ovjeru po Tbr.11 st.4 ZJP naplaćena u iznosu od 20,00 kn. Biljezi
naljepljeni i poništeni na ispravi koja ostaje u arhivi.
Javnobilježnička nagrada po čl.19 PPJT zaračunata u iznosu od 60,00 kn. Zaračunat PDV u
iznosu od 15,00 kn.

BROJ: OV-10466/15
U Zadru, 04.08.2015.

