

Odvjetnici partneri

Krešimir Krsnik
Jasmina Češo-Žanić
Selim Šabanović
Blaženka Dobrenić-Primorac

Tel: +385 1 48 00 020
Fax: +385 1 48 00 021
Mail: krsnikipartneri@odvj-ured.com

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
KRSNIK & PARTNERI d.o.o.

Zagreb, Boškovićeve 8/I

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Broj/NO: 2597-sš

01-06-2018

PRIMLJENO

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

Zadarska 1 i 3
51000 Rijeka

Na broj: **St-1043/13**

Stečajni dužnik: **RABKOMERC d. o. o.**, OIB: 35703840276, Palit 133, 51280 Rab

Zainteresirani treća osoba: **E. D. K. d. o. o.**, OIB: 40153575693, Palit 464/g, 51280 Rab,
po punomoćniku:

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
KRSNIK & PARTNERI d.o.o.
KREŠIMIR KRSNIK
ODVJETNIK
Zagreb, Boškovićeve 8

PODNEŠAK

kojim se zainteresirana treća osoba
očituje na podnesak stečajne
upraviteljice od 25. travnja 2018.

3x

Prema podnesku stečajne upraviteljice od 25. travnja 2018. sporno pitanje je: **predstavljaju li nekretnine** koje je stečajni dužnik RABKOMERC d. o. o. u stečaju stekao **na temelju kupoprodajnog ugovora** od 7. listopada 2010. kupnjom od TD KARLOVAČKA PIVOVARA d. o. o. **imovinu stečajnog dužnika.**

Ne bi trebalo biti sporno da su nekretnine kupljene odnosno stečene kao **jedna cjelina** jer je to vidljivo iz članka 1. ugovora o kupoprodaji od 7. listopada 2010.: „*kupuje nekretnine u viđenom stanju, u naravi zemljište i skladište u ograđenom kompleksu koje se nalazi na adresi Selce, Studenčići b. b.*“. Skladište i ograđeno zemljište prikazani su i vidljivi iz **geodetskog elaborata** za utvrđivanje činjeničnog stanja "Skladišta Selce", izrađenog za potrebe stečajnog postupka, s datumom 15. rujna 2014. u kojem je priložena orto-foto snimka - krupniji prikaz i u zaključku tog nalaza je navedeno:

„Unutar ograđenog dijela potrebno je imovinsko sređenje parcela, kako bi se moglo prići i eventualnom formiranju građevinske parcele i evidentiranju zgrade. U tijeku je obnova zemljišnih knjiga za k. o. Selce i izlaganje podataka nove izmjere te postoji mogućnost imovinskog rješenja i kroz taj postupak. Za evidentiranje zgrade nužno je ishodovati i uporabnu dozvolu.“

Nije sporno niti toda je na dan otvaranja stečaja stečajna upraviteljica stupila i u posjed te

nekretnine.

Sporno jest, po stavu stečajne upraviteljice, je li ona bila dužna, prema zaključku iz geodetskog elaborata, izvršiti upis vlasništva te nekretnine u cijelosti na ime stečajnog dužnika RABKOMERC d. o. o. u stečaju radi što boljeg unovčenja imovine u korist vjerovnika, odnosno je li, cijeneći razloge koji su navedeni u podnesku, bila ovlaštena procijeniti zgradu i zemljište unutar ograde, koju nekretninu je držala u posjedu, prema kriterijima postojećeg pravnog i stvarnog stanja te nakon okončanja ovršnog postupka kupcu ponuditi otkup prava ostatka te cjeline za cijenu koja bi predstavljala razliku između cijene ostvarene za dio nekretnine na dražbi i procijenjene vrijednosti nekretnine prema pravnom i stvarnom stanju.

Radi procjene vrijednosti pravnog i stvarnog stanja nekretnine bilo je bitno analizirati mogućnosti upisa vlasništva na dijelu cijele nekretnine (zgrade i zemljišta u ogradi).

U toj analizi potrebno je cijeliti da je Karlovačka pivovara, kao poduzeće u društvenom vlasništvu, još sedamdesetih godina otkupljivala zemljište za izgradnju skladišta-distributivnog centra u Selcu pa je tako ishodila od Općine Crikvenica urbanističke uvjete građenja (lokacijsku dozvolu), građevinsku dozvolu, sagradila skladište, ishodila uporabnu dozvolu i koristila skladište i to sve na zemljištu koje je kao građevinsko zemljište u vrijeme gradnje moralo biti u društvenom vlasništvu.

Kako odredbe Zakona o nacionalizaciji zgrada i zemljišta i Zakona o građevinskom zemljištu nisu provođene u zemljišnim knjigama jer je odluku o širenju građevinske zone donosila općinska skupština, društveno vlasništvo na građevinskom zemljištu kao takvo nije se uredno provodilo u zemljišnim knjigama.

Tako je zemljište koje je Karlovačka pivovara prije gradnje kupovala u većem dijelu bilo upisano kao vlasništvo, dok je ostalo građevinsko zemljište, koje je obuhvaćeno urbanističkim uvjetima kao obuhvat gradnje i plaćeno bivšim nosiocima prava korištenja zemljišta, ostalo neupisano radi složenog postupka deposesdacije od strane općine, koja je takvo zemljište rješenjem od dodjeli prenosila na graditelja, pa tako i dodjela 1/8 dijela kč. 3277, k. o. Selce, nije provedena u vlasništvo graditelja premda su za to postojali svi zakonski uvjeti.

Uz raniji podnesak dostavili smo:

1. Urbanističke uvjete za gradnju koji određuju obuhvat zemljišta za gradnju
2. Građevinsku dozvolu za gradnju na točno određenim česticama
3. Rješenje broj 04-1888/2-1976 od 16. studenog 1976. Socijalističke Republike Hrvatske, Skupštine općine Crikvenica, kojim je predniku stečajnog dužnika dodijeljeno korištenje dijela neizgrađenog građevinskog zemljišta koje se sastoji od 24/192 ili 1/8 dijela kč. 3277, od 1547 čhv, upisana u zk. ul. 1113, k. o. Selce, radi formiranja gradilišta
4. Uporabnu dozvolu za izgrađeno skladište

Dakle, jasno je da je skladište sa zemljištem ograđeno ogradom, koje se koristi od 19.

veljače 1979. (dan kad je izdana uporabna dozvola) do danas, jedinstvena cjelina. Tako je tu cjelinu u posjed primila i stečajna upraviteljica koncem 2013. godina. Za vrijeme trajanja posjeda stečajne upraviteljice, nitko nije postavljao zahtjev za povrat nekretnine, Republika Hrvatska nije tražila stupanje u suposjed kč. 3277 niti je odgovorila na prijedlog stečajne upraviteljice da se uključi u postupak prodaje tog dijela nekretnine.

Konačno, s obzirom na to da je za katastarsku općinu Selce u tijeku izlaganje podataka nove izmjere, ovom podnesku se **prilaže i prijedlog kopije plana za novu izmjeru. Tako je vidljivo da je za potrebe nove izmjere izložen prijedlog formiranja nove zkč. 3557 - zgrada i dvorište koja obuhvaća zgradu i dio asfaltiranog dvorišta, te zkč. 3555 i 3556** što sve u naravi predstavlja zgradu i zemljište u ogradi, a koje je stečajni dužnik kupio ugovorom od 7. listopada 2010. Dakle, i prijedlog nove izmjere evidentira postojeći objekt i poštuje postojeće posjedovno stanje.

Prema članku 134. Stečajnog zakona stečajnu masu obuhvaća cjelokupna imovina stečajnog dužnika u vrijeme otvaranja stečajnog postupka, a prema čl. 147. st. 2. Stečajnog zakona stečajni dužnik je dužan dokazati vlasništvo nekretnine ako je ono upisano na drugu osobu u zemljišnoj knjizi.

Takvi dokazi su dokumentacija koja je navedena, odnosno kupoprodajni ugovor od 7. listopada 2010., zatim urbanistički uvjeti gradnje, građevinska dozvola, rješenje o dodjeli zemljišta za gradnju i uporabna dozvola i nesporna činjenica da je zemljište ograđeno, i do sada nitko nije osporavao stečajnom dužniku i njegovim prednicima pravo na posjed.

U daljnjoj analizi, kada se na ove činjenice primjene pravni propisi za stjecanje prava vlasništva, može se razumno zaključiti da je takav upis vlasništva moguć u zakonskoj proceduri - utvrđivanja vlasništva u parničnom postupku.

Naime, takav zaključak je sukladan odredbi članka 153. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima (u daljnjem tekstu: ZV) prema kojoj:

ako je vlasnik zemljišta znao za građenje, a nije bez odgode zabranio daljnju gradnju poštenom graditelju, zemljišna čestica sa zgradom koja je na njoj izgrađena pripada graditelju, a prijašnji vlasnik zemljišta ima samo pravo zahtijevati naknadu tržišne vrijednosti zemljišta.

Isto tako članak 366. ZV (jedinstvenost nekretnine) određuje:

da od dana stupanja na snagu ZV u RH vrijedi načelo pravne jedinstvenosti određeno člankom 9. ZV. Članak 9. ZV određuje da pojedinačnu nekretninu čine zemljišna čestica, uključujući i sve što je s njom razmjerno trajno povezano (građevina). Članak 368. st. 3. ZV određuje da ako je do stupanja na snagu ovog Zakona na zemljištu u društvenom vlasništvu izgrađena zgrada koja je u trenutku stupanja na snagu ZV u nečijem vlasništvu, ali na zemljištu nije upisano pravo korištenja građevinskog zemljišta u

društvenom vlasništvu, odnosno prvenstveno pravo korištenja građevinskog zemljišta u društvenom vlasništvu u korist vlasnika te zgrade, nadležni će sud na zahtjev vlasnika zgrade odrediti upis iz stavka 1. ovog članka na temelju ovršne odluke vlasti kojom je radi izgradnje zgrade dodijeljeno pravo korištenja njegovu nositelju, zatim na temelju ugovora o međusobnim pravima i obvezama sklopljenim u skladu s uvjetima utvrđenim u toj odluci te obavijesti nadležnog katastarskog tijela da je na odnosnoj građevinskoj čestici izgrađena zgrada.

Nadalje, članak 159. ZV određuje stjecanje prava vlasništva na temelju zakona - dosjelošću:

Dosjelošću se stječe vlasništvo stvari samostalnim posjedom te stvari ako taj ima zakonom određenu kakvoću i neprekidno traje zakonom određeno vrijeme, a posjednik je sposoban da bude vlasnikom te stvari, zatim, samostalni posjednik nekretnine kojemu je posjed barem pošten, stječe dosjelošću u vlasništvo protekom dvadeset godina

Članak 160. st. 2. ZV određuje da se:

u vrijeme potrebno za dosjelost uračunava i vrijeme za koje su posjednici sadašnjeg posjednika neprekidno posjedovali kao zakoniti, pošteni i istiniti samostalni posjednici, odnosno kao pošteni samostalni posjednici.

Ove odredbe kao osnov za stjecanje vlasništva na temelju dosjelosti se u ovom slučaju mogu primijeniti jer je od početka građenja, dakle stupanja u posjed, prošlo više od 40 godina i prema zakonu, ako nitko nije osporavao posjedniku pravo na posjed, protekom vremena posjednik postaje vlasnik. Prema članku 159. st. 3. ZV nakon 9. listopada 2011. posjed stečajnog dužnika je postao takve kvalitete da je već samo na temelju poštenog posjeda postao vlasnik ograđenog zemljišta i izgrađenog skladišta, a tko bi tvrdio suprotno, morao bi to i dokazati jer se poštenje takvog posjeda predmnijeva.

Iz svih dosadašnjih navoda slijedi da je zgrada i zemljište unutar ograde jedinstvena cjelina te je kao takva bila imovina stečajnog dužnika, te ju je kao takvu trebalo i unovčiti prodajom jednom kupcu.

No, kako je samo dio tog zemljišta formalno bio upisan kao vlasništvo stečajnog dužnika, i na tom dijelu je jedino bilo moguće upisati hipoteku u korist banke, kod kupnje te nekretnine od strane stečajnog dužnika samo na tom dijelu je zasnovana hipoteka u korist vjerovnika i u ovršnom postupku je taj dio prodan društvu E. D. K. d. o. o.

Interes zainteresirane treće osobe, trgovačkog društva E. D. K. d. o. o., upravo se sastoji u tome da kupnjom dijela vanknjižnog vlasništva te cjeline, koji nije stekao dražbom u ovršnom postupku, pravno objedini cijelu nekretninu i stekne potreban kontinuitet za dosjelost od stečajnog dužnika i o svom riziku i trošku "pronalaži umrle osobe, provodi vještačenja" i sve potrebne radnje radi upisa neupisanog dijela cijele nekretnina kao svoje vlasništvo.

Stav koji ignorira takav prijedlog negira stečena prava stečajnog dužnika koja predstavljaju njegovu imovinu u koju je on uložio svoja sredstva i iz kojih se sredstava namiruju vjerovnici u ovom stečaju.

Također, ako se to ne učini, ostalo bi neriješeno pitanje tko je vlasnik sagrađene hale ispod 1/8 dijelova kč. 3277, zatim dijela hale na kč. 3245/2 kao i zemljišta nužnog za prilaz i održavanje cijelog kompleksa (dio kč. 3272/1, cijela kč. 3245/2, cijela kč. 3247/4, dio kč. 3247/1, 3271/1, 3271/3).

Prijedlog je stečajnom upravitelju da i taj dio imovine stečajnog dužnika koji se sastoji od 1/8 dijela kč. 3277, dijela 3272/1, kč. 3245/2, dijela 3270/1, dijela kč. 3271/1, kč. 3271/3, kč. 3247/4, kč. 3247/2 i dijela kč. 3247/1, sve k. o. Selce, i sve kako je to prikazano u geodetskom elaboratu - nalazu od 15. rujna 2014. na skici - imovinski pregled i nalazi se unutar ograde, unovči i to prodajom temeljem neposredne pogodbe zainteresiranoj trećoj osobi za cijenu koju bi se valorizirala kako je ranije navedeno, uz rizik i trošak kupca za upis vlasništva na njegovo ime.

Zagreb, 30. svibnja 2018.

TD E. D. K. d. o. o.,
po punomoćniku:

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
KRSNIK & PARTNERI d.o.o.
KREŠIMIR KRSNIK
ODVJETNIK
Zagreb, Boškovićeve 8

KOPJA KATASTROSKOG PLANA
— PRIJEDLOG NOVE IZMJERE

