

KERUM doo, Split
U STEČAJU
4.St-2/2013
Stečajna upraviteljica
Natalija Mladineo, dipl.oec.

Split, 14.12. 2021.

-TRGOVAČKI SUD U SPLITU
n/p Stečajne sutkinje
gđe Katarine Mikulić

-CENTAR BANKA d.d.
u stečaju
n/p stečajnog upravitelja
gosp.Damira Mikića

Sukladno podnesku Centar banke d.d. u stečaju od dana 02.12. te podneska naslovnog suda od dana 06.12.2021.god u zadanom roku stečajna upraviteljica se očituje kako slijedi:

Podneskom od dana 02.12.o.g. Centar banka d.d. u stečaju u bitnom traži precizan i koncizan odgovor o tome temeljem koje je dokumentacije prodana nekretnina Kino-kazalište Central u Zagrebu te zašto Centar banka d.d. u stečaju nije izvještena o namjeri otuđenja nekretnine za dio na kojem tvrdi da ima upisano založno/razlučno pravo.

Uvodno se ponovo ukazuje da u stečajnom postupku razlučna prava nisu predmet ispitivanja, a ni utvrđenja. Razlučni vjerovnik svoja prava dokazuje vjerodostojnom dokumentacijom.

Prilikom obavijesti o postojanju razlučnog prava Centar banka d.d. u stečaju priložila je Sporazum radi osiguranja novčane tražbine zasnivanjem založnog prava na nekretnini, sklopljen između Centar banke d.d. kao davatelja kredita i društva Magnus doo kao primatelja kredita, od dana 05.01.2010.god i 18.01.2010.god.. Predmet zaloga bila je nekretnina poslovni prostor-skladište površine 32,50 m2, koji je prema navodu Centar banke d.d. vanknjižno vlasništvo Magnusa doo, za koje vanknjižno vlasništvo se pretpostavlja da se nalazi u sklopu ZU19306 tj.kat.čest.2994/2 K.O.Grad Zagreb.

Dostavljen je i zapisnik o pljenidbenom popisu nekretnina sastavljen kod JB Ilinke Lisonek dana 19.01.2010.god, a u svrhu provođenja Sporazuma radi osiguranja novčane tražbine (prethodno navedenih) u kojem se navodi poslovni prostor veličine 32,50 m2.

Nadalje, u Zapisniku o pljenidbenom popisu nekretnina od 19.siječnja 2010.g, OU-96/2010 sastavljenom od strane Javnog bilježnika Ilinka Lisonek iz Zagreba, nekretnina koja se popisuje radi zasnivanja založnog prava je opisana na slijedeći način:

1. odgovarajući suvlasnički dio prema odredbi članka 68. i članka 370. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, nekretnina koja nije upisana u zemljišne knjige – Kino – Kazalište Central, zgrada, dvorište i zid u Petrinjskoj ulici 4, površine 504 m2 ili 140,1 čh, sagrađena na z.k.č.br.2994/2 k.o. Grad Zagreb, zk.ul. 19306 k.o. Grad Zagreb na kojem je uspostavljeno i s njim povezano vlasništvo posebnog dijela nekretnine i to poslovni prostor (spremište) ukupne

površine 32,50 m² koji se nalazi u prizemlju navedene zgrade uz istodobno pravno sjedinjenje zemljišta i zgrade prema odredbi članka 367. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

U konkretnom slučaju, Centar banka d.d. u stečaju neosnovano tvrdi da je založno pravo na ranije opisanoj nekretnini stekla temeljem gore citiranog Zapisnika o pljenidbom popisu, pogrešno smatrajući da se u konkretnom slučaju radi o nekretnini koja nije upisana u zemljišnoj knjizi pa bi se založno pravo moglo steći na taj način (primjena odredbi članka 125. tada važećeg Ovršnog zakona).

Iz stanja spisa, posebno zemljišnoknjižnog izvotka proizlazi upravo suprotno, odnosno da je predmetna nekretnina upisana u zemljišnoj knjizi kao čest. zem.2994/2 Kino – kazalište „Central“ zgrada, dvorište i zid u Petrinjskoj ulici br. 4, upisana u Z.U. 19306 k.o. Grad Zagreb.

Centar banka d.d. u stečaju i sama tvrdi da se radi o zemljištu na kojem je izgrađena zgrada na kojoj nije uspostavljeno vlasništvo posebnih dijelova nekretnine („poslovnog prostora površine 32,50 m²“).

Samostalna uporabna cjelina u situaciji kada nije provedeno etažiranje ne predstavlja „samostalnu nekretninu“ (u naravi) na kojoj bi bilo moguće provesti ovrhu kao na nekretnini koja nije upisana u zemljišnim knjigama (pa analogno tome, niti steći založno pravo).

Sve dok nije proveden postupak etažiranja predmet ovrhe može biti samo zgrada u cjelini ili u određenom suvlasničkom omjeru.

Sukladno odredbama Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima, Zakona o zemljišnim knjigama i Ovršnog zakona, smatra se da je nekretnina upisana u zemljišnu knjigu onda kada je u zemljišnoj knjizi upisano zemljište i katastarska čestica.

Također u slučaju kada u zemljišnoj knjizi nije upisano da je na nekom zemljištu izgrađena zgrada ili da je u takvoj zgradi određeni broj primjerice, stanova, poslovnih prostora ili nekih drugih prostorija, te zgrade ili pojedini stanovi/poslovni prostori ne mogu se tretirati kao neupisane nekretnine, budući da iste nisu samostalne nekretnine već dijelovi nekretnine, odnosno neupisani dijelovi upisane nekretnine, slijedom čega je neosnovano pozivanje Centar banka d.d. u stečaju da su na predmetnom poslovnom prostoru mogla steći (i stekla) založno pravo na temelju Zapisnika o pljenidbenom popisu nekretnina.

Dakle ne radi se o nekretnini koja nije upisana u zemljišnim knjigama.

Pregledom dokumentacije koju je dostavila Centar banka d.d. u stečaju, posebno Potvrde Grada Zagreba od 24. svibnja 2004.g i Plana Etažnih dijelova poslovnog objekta u Zagrebu, Petrinjska 4/1 vidljivo da uopće ne postoji poslovni prostor (spremište), ukupne površine 32,50 m² kao samostalna uporabna cjelina, dok se pregledom zemljišnih knjiga može lako utvrditi da nije uspostavljeno vlasništvo posebnog dijela nekretnine na način na koji Centar banka d.d. u stečaju navodi u svojim dopisima.

Isto tako, Centar banka d.d. u stečaju nije dostavila odgovarajuće isprave kojima bi dokazala izvanknjižno vlasništvo dužnika Magnus d.o.o. (sada u stečaju) na tom poslovnom prostoru (nema pravnog slijeda između upisanih zemljišnoknjižnih vlasnika na predmetnoj nekretnini s jedne strane i dužnika Magnus d.o.o. u stečaju s druge strane pa je i dalje nejasno na temelju čega Centar banka d.d. u stečaju smatra da je Magnus d.o.o. izvanknjižni vlasnik predmetnog poslovnog prostora, kad niti Magnus d.o.o., a niti njegov pravni prednik Inter Media Public d.o.o. nisu bili upisani u zemljišnim knjigama kao vlasnici na predmetnoj nekretnini).

Magnus d.o.o. (sada u stečaju) nije niti pokušao upisati svoje pravo vlasništva na tom poslovnom prostoru polaganjem u sud predmetnih isprava u smislu odredbe članka 120. stavka 4. Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima.

Rješenje naslovnog suda o prodaji nekretnina u vlasništvu stečajnog dužnika (između ostalih i nekretnine Kino-kazalište Central) na kojim nekretninama postoji upisano založno pravo u zemljišnoj knjizi, doneseno je dana 03.12.2020.god.

Zaključkom od dana 18.01.2021.god zakazano je ročište radi utvrđivanja vrijednosti imovine stečajnog dužnika (između ostalih i nekretnine Kino-kazalište Central).

Na ročištu od dana 12.02.2021.god vjerovnici su se suglasili da se prodaja izvrši temeljem procijene koju su izvršili ovlašteni vještaci društva Zane doo.

Zaključkom od 16.02.2021.god naslovni sud je odredio prodaju predmetne nekretnine.

Sve radnje prodaje temelje se na validnim i vjerodostojnim podacima upisanim u zemljišnim knjigama, a koji podaci su korišteni i u procjenama društva Zane doo.

Pri tome u zemljišnim knjigama na kat.čest.2994/2 upisanoj u ZU19306 K.O.Grad Zagreb nije utvrđen postojanje ni jedne činjenice koju navodi Centar banka d.d. u stečaju.

**Stečajna upraviteljica:
Natalija Mladineo, dipl.oec**