

Stečajni upravitelj Marko Žunić
Strossmayerova 9
51 000 Rijeka
+385911610170
zunic@zunic-law.com

kao stečajni upravitelj u
stečajnim postupku nad stečajnim dužnikom
BELAERA d.o.o. u stečaju

TRGOVAČKI SUD U RIJECI
Na posl. br. St- 149/2019

Predmet: Podnesak stečajnog upravitelja s prijedlogom za sazivanjem skupštine vjerovnika

Stečajni dužnik je u zemljišnim knjigama Općinskog suda u Rijeci, upisan kao vlasnik slijedećih nekretnina:

1. k.č. 3270/2 – šuma, površine 869 m², upisana u z.k.ul. 4952 ,
 - 2.. k.č. 3250/1 šuma površine 67m² upisana u z.k.ul. 4802
 3. k.č. 3309/2 šuma i pašnjak površine 328m², upisana u z,k,ul. 4742
 4. k.č. 3310/2 oranica Škaje površine 324m², upisana u z.k.ul. 4927
 5. k.č. 3306/2 šuma Škaje, površine 112m², upisana u z.k.ul. 4925
 6. k.č. 3307/2 šuma, površine 345m², upisana u z.k.ul. 5776
 7. k.č. 3270/5 šuma, površine 6 m², upisana u z.k.ul. 4926
 8. k.č. 3309/1 šuma i pašnjak površine 87 m², upisana u z.k.ul. 4742
 9. k.č. 3270/3 šuma površine 49m² i
 10. k.č. 3270/4, šuma površine 18 m², obje upisane u z.k.ul.4926
- sve K.O. Kastav.

Temeljem Potvrde Grada Kastva Klasa: 022-05/19-04/02 od 7. listopada 2019.g., Nekretnine pod rednim brojem 1. - 7. sastavni su dio nerazvrstane ceste Grada Kastva oznake KA-09, sukladno Odluci o popisu nerazvrstanih cesta na području Grada Kastva (Sl. novine PGŽ broj 40/17 i 34/18, dalje u tekstu: Nerazvrstana cesta). Za gradnju predmetne Nerazvrstane ceste izdana je pravomoćna Lokacijska dozvola Primorsko-goranske županije, Upravnog odjela za graditeljstvo i zaštitu okoliša, Klasa: UP/I- 350-05/08-07/00381, urbroj: 2170/1-07-01/13-10/20 od 16. listopada 2009.g. i Potvrda Glavnog projekta Primorsko-goranske županije Klasa: 361-03/10-01/31, urbroj: 2170/1-07-01/13-10/08 od 16. kolovoza 2010. godine.

Na nekretnini pod rednim brojem 1, Grad Kastav ima upisane dvije hipoteke i to:

- pod posl br. Z-4095/11 od 21.3. 2011.g., temeljem ugovora od 7. 3. 2011.g., klasa UP/I-363-03/11-22/05, ur.broj: 2170-05-01-1-11-3, na iznos od 78.763,04 kn zajedno s pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima;
- pod posl br. Z-4096/11 od 21.3. 2011.g., temeljem ugovora od 10. 3. 2011.g., klasa UP/I-363-03/11-22/04, ur.broj: 2170-05-01-1-11-3, na iznos od 79.149,96 kn zajedno s pripadajućim kamatama, naknadama i troškovima;

Na svim ostalim nekretninama, osim na k.č. pod rednim brojem 6., upisana je pod posl. brojem Z-49566/2018 od 18.12. 2018.g zabilježba pokretanja ovršnog postupka radi naplate novčane tražbine, posl. br. OVR-5033/18 06.12.2018 te, pod posl. brojem Z-734/2019 od 10.01. 2019.g., temeljem Rješenja o ovrsi OVR-5033/2018 31.12.2018, zabilježba ovrhe utvrđenjem vrijednosti navedenih nekretnina njihovom prodajom i namirenjem ovrhovoditelja Marina Morića iz novčanog iznosa dobivenog prodajom.

Temeljem izričite odredbe članka 61 Zakona o komunalnom gospodarstvu ((NN 68/2018, 110/2018), Nekretnine pod rednim brojem 1. - 7. ne mogu biti predmetom prodaje u stečaju već iste mogu prijeći jedino u vlasništvo Grada Kastva, koji je za iste, odgovarajućom primjenom odredbe članka 179 Zakona o zemljišnim knjigama (NN 63/2019), dužan isplatiti naknadu koja naknada ne može biti manja od one na koju bi imali pravo da se na odgovarajući način primjenjuju pravila o naknadi u slučaju izvlaštenja.

Nekretnine označene pod rednim brojem 8. - 10., nisu formalnopravno u sastavu predmetne Nerezvrstane ceste i za njih nisu izdani akti za građenje, međutim, iste se nalaze neposredno uz predmetnu Nerazvrstanu cestu i nesporno ulaze u koridor njenog uređenja.

U cilju okončanja stečajnog postupka te omogućavanja Gradu Kastvu stjecanje prava vlasništva na navedenim nekretninama, stečajni upravitelj predlaže da se između Stečajnog dužnika i Grada Kastva sklope dva ugovora o prijenosu prava vlasništva i to:

- Ugovor o prijenosu prava vlasništva za k.č. pod rednim brojem 1., na kojoj Grad Kastav ima upisane hipoteke (dalje u tekstu: Ugovor 1) i
- Ugovor o prijenosu prava vlasništva za k.č. pod rednim brojem 2. - 10. (dalje u tekstu: Ugovor 2)

Predmetni ugovori sklopili bi se pod odgovornim uvjetom tj. pod uvjetom da ih odobri Skupština vjerovnika Stečajnog dužnika.

Dužna naknada utvrdila bi se sukladno procjenama (2) iz Nalaza vještaka Gorana Marušića 17.12.2020.godine

Po Ugovoru 1, plaćanje dužne naknade Grada Kastva u iznosu od 120.417,33 HRK izvršilo bi se prijebojem izjavljenim na dan sklapanja Ugovora 1 sa tražbinom Grada Kastva po osnovi upisanih hipoteka. Grad Kastav bi temeljem tog ugovora uplatio srazmjerni dio troškova stečajnog postupka u iznosu od kn, u korist depozitnog računa Trgovačkog

suda u Rijeci. Učinak prijeboja bio bi anuliran u slučaju da Skupština vjerovnika ne odobri sklapanje predmetnog Ugovora 1

Po Ugovoru 2, Grad Kastav bi platio dužnu naknadu za sve ostale k.č. u iznosu od 185.129,52 HRK također u korist depozitnog računa Trgovačkog suda u Rijeci. Za slučaj da Skupština vjerovnika ne odobri sklapanje predmetnog Ugovora 2, plaćani iznos naknade vratio bi se Gradu Kastvu.

Kako je već navedeno, na svim nakretninama, osim na k.č. pod rednim brojem 6, upisana je zabilježba ovrhe za koristi Marina Morića. Stoga predlažem sklapanje Sporazuma između Stečajnog dužnika, Grada Kastva i Marina Morića kojim bi se Marin Morić obvezao povući žalbu protiv Rješenja Općinskog suda u Rijeci posl br. Ovr 567/2020 od 30. 11.2020.g. kojim se predmetni sud oglasio stvarno nenadležnim i predmet ustupio Trgovačkom sudu u Rijeci, kao stečajnom sudu u ovom predmetu. Imenovani bi povukao predmetnu žalbu s danom donošenja odluke Skupštine vjerovnika kojom se odobrava sklapanje predmetnih ugovora.

Naime, unatoč činjenici što predmetna žalba ne zadržava pravne učinke rješenja, smatram potrebnim da Marin Morić istu povuče, kako bi se, u slučaju da Skupština vjerovnika odobri sklapanje predmetnih ugovora, izbjegla situacija postojanja zabilježbe predmetne žalbe u zemljišnim knjigama.

Također, predmetnim Sporazumom, Marin Morić bi nesporno potvrdio da ne osporava činjenicu da Nekretnine 1. - 7. čine Nerazvrstanu cestu. Ovo iz razloga što je, povodom te činjenice, po žalbi Marina Morića, Županijski sud u Zadru, rješenjem posl. br.GŽ Ovr-385/2020 od 26.10.2020.g., djelomično ukinuo Rješenje Općinskog suda u Rijeci posl br. 567/2020 od 12.06. 2020 i predmet vratio na ponovno suđenje.

Slijedom navedenog Stečajni upravitelj obavještava Naslovni sud da će do kraja ove godine sklopiti navedene ugovore pod odgovdnim uvjetom tj. pod uvjetom da iste odobri Skupština vjerovnika te predmetni Sporazum te će temeljem Ugovora 1, Grad Kastav izvršiti uplatu dužnih troškova, a temeljem Ugovora 2 uplatu dužne naknade, sve u korist depozitnog računa Trgovačkog suda u Rijeci.

Nadalje, obzirom da predmetni ugovore proizvode pravni učinak tek nakon što ih odobri Skupština vjerovnika, moli sa Naslovni sud da što prije zakaže istu sa slijedećim dnevnim redom:

1. Odobrava se sklapanje Ugovora o prijenosu vlasništva s Gradom Kastvom, neposrednom pogodbom, za k.č. 3270/2 – šuma, površine 869 m2, upisana u z.k.ul. 4952 k.o. Kastav.
2. Odobrava se sklapanje Ugovora o prijenosu prava vlasništva s Gradom Kastvom, neposrednom pogodbom, za k.č. 3250/1 šuma površine 67m2 upisana u z.k.ul. 4802, k.č. 3309/2 šuma i pašnjak površine 328m2, upisana u z,k,ul. 4742, k.č. 3310/2 oranica Škaje površine 324m2, upisana u z.k.ul. 4927, k.č. 3306/2 šuma Škaje, površine 112m2, upisana u z.k.ul. 4925, k.č. 3307/2 šuma, površine 345m2, upisana u z.k.ul. 5776, k.č. 3270/5 šuma, površine 6 m2, upisana u z.k.ul. 4926, k.č. 3309/1

šuma i pašnjak površine 87 m², upisana u z.k.ul. 4742, k.č. 3270/3 šuma površine 49m² i k.č. 3270/4, šuma površine 18 m², objeupisane u z.k.ul.4926, sve K.O. Kastav.

Marko Žunić,
stečajni upravitelj

Prilozi:

1. Prijedlog Ugovora o prijenosu vlasništva s Gradom Kastvom za k.č. 3270/2 – šuma, površine 869 m², upisana u z.k.ul. 4952 k.o. Kastav.
2. Prijedlog Ugovora o prijenosu prava vlasništva s Gradom Kastvom, za k.č. 3250/1 šuma površine 67m² upisana u z.k.ul. 4802, k.č. 3309/2 šuma i pašnjak površine 328m², upisana u z,k,ul. 4742, k.č. 3310/2 oranica Škaje površine 324m², upisana u z.k.ul. 4927, k.č. 3306/2 šuma Škaje, površine 112m², upisana u z.k.ul. 4925, k.č. 3307/2 šuma, površine 345m², upisana u z.k.ul. 5776, k.č. 3270/5 šuma, površine 6 m², upisana u z.k.ul. 4926, k.č. 3309/1 šuma i pašnjak površine 87 m², upisana u z.k.ul. 4742, k.č. 3270/3 šuma površine 49m² i k.č. 3270/4, šuma površine 18 m², objeupisane u z.k.ul.4926, sve K.O. Kastav.
3. Prijedlog Sporazuma između Stečajnog Dužnika, Grada Kastva i Marina Morića