

ODVJETNIČKO DRUŠTVO
ETEROVIĆ, ŠARAC i TOPIĆ

Trnjanska cesta 69 * Zagreb HR-10 000 * Tel: + 385 1 4854 484 * Fax: + 385 1 4854 498 * E-mail:petar.markovic@odeis.hr

TRGOVAČKI SUD U RIJECI

za

VISOKI TRGOVAČKI SUD RH

Na posl. broj: St-59/2014

RAZLUČNI VJEROVNIK: CULTUS d.o.o. u likvidaciji, Rovinj, Ulica Valsavie - Via Valsavie 1, OIB: 49470067719 zastupano po odvjetniku Petru Markoviću iz odvjetničkog društva Eterović, Šarac i Topić, Trnjanska cesta 69, Zagreb

RADI: rješenja o nastavku postupka

PODNEŠAK RAZLUČNOG VJEROVNIKA

U stečajnom postupku koji se vodi pod gore navedenim brojem za dan 07. travnja 2023.g. određeno je ročište radi utvrđenja vrijednosti nekretnine stečajnog dužnika i to u odnosu na nekretnine stečajnog dužnika upisane kod Općinskog suda u Puli, zemljišnoknjižni odjel Rovinj, k.o. Rovinj u zk. ul. 8381, k.č.br. 4105/Z, u naravi kuća i dvorište, ukupne površine 3018 m2, kako slijedi:

- 7. suvlasnički dio: 64/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 58,02 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 41,76 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,06 m2, ukoliko zgrada bude izgrađena,

- 8. suvlasnički dio: 59/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 53,37 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 22,35 m2 kao pripatka zgrade, i spremištem u podrumu pov. 6,00 m2, ukoliko zgrada bude izgrađena,

- 10. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan u prizemlju pov. 101,06 m2, dijelom okućnice zgrade pov. 20,71 m2 kao pripatka zgrade i spremištem u podrumu pov. 7,74 m2, ukoliko zgrada bude izgrađena,

- 15. suvlasnički dio: 117/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade- stan na I katu pov. 108,78 m² i spremištem u podrumu pov. 8,11 m², ukoliko zgrada bude izgrađena,

- 16. suvlasnički dio: 110/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan na I katu pov. 103,80 m² i spremištem u podrumu pov. 5,94 m², ukoliko zgrada bude izgrađena,

- 16. suvlasnički dio: 110/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan na I katu pov. 103,80 m² i spremištem u podrumu pov. 5,94 m², ukoliko zgrada bude izgrađena,

- 21. suvlasnički dio: 67/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan na I katu pov. 58,02 m² i spremištem u podrumu pov. 8,64 m², ukoliko zgrada bude izgrađena,

- 23. suvlasnički dio: 109/1978 uz zabilježbu da će suvlasnički dio biti povezan sa posebnim dijelom zgrade - stan na I katu pov. 103,80 m² i spremištem u podrumu pov. 4,58 m², ukoliko zgrada bude izgrađena,

Ovim putem razlučni vjerovnik CULTUS d.o.o. u likvidaciji, Rovinj, Ulica Valsavie - Via Valsavie 1, OIB: 49470067719 obavještava i istovremeno upozorava naslovni sud kako opis nekretnina kako je naveden u Rješenju od dana 17.03.2023.g. ne odgovara stvarnom stanju nekretnine.

Naime predmetna zgrada ima u naravi osim prizemlja i dodatna dva kata dok u predmetnom opisu proizlazi kako ista ima samo prizemlje i prvi kat.

Samim time stanovi koji su predmet ovog ovršnog postupka uopće ne odgovaraju stanovima kako su oni smješteni u predmetnoj nekretnini.

Navedeno je prvenstveno posljedica toga što su isti opisani prije nego se sama zgrada izgradila te isti ne odgovaraju ni svojom površinom niti opisom stvarnom stanju.

Ono što je najbitnije veličina suvlasničkih omjera ne odgovaraju stvarnom stanju. Budući da isti ne odgovaraju stvarnom stanju, isti ne mogu biti ni prodani u tom omjeru.

Napominjemo kako se radi o neetažiranoj nekretnini, koja je naknadno izgrađena pa su predmet prodaje pojedini suvlasnički dijelovi koji bi trebali biti povezani s vlasništvom točno određenog posebnog dijela.

Međutim da li su navedeni dijelovi u konačnici i povezani s vlasništvom točno određenog posebnog dijela te da li ti dijelovi odgovaraju svojom površinom, nažalost zbog nedostatka etažiranja nije moguće utvrditi.

Samim time isti ne mogu biti predmet prodaje dokle god se ne provede etažiranje odnosno dokle god vještak ne utvrdi stvarne omjere.

Ukoliko vještak unatoč upozorenju prethodno ne provede utvrđivanje njihove veličine kao i stvarne katnosti predmetnih stanova, potencijalni kupci će biti dovedeni u zabludu i glede veličine, a ponajviše glede samog opisa nekretnine.

Također moglo bi se dogoditi da se u stečajnom postupku prodaju suvlasnički omjer koji pripada drugoj osobi, budući da se iz navedenog opisa, ne može sa sigurnošću utvrditi što je predmet prodaje odnosno ne može se utvrditi da li je pojedini stan kako je opisan stvarno povezan s vlasništvom pojedinog suvlasničkog dijela.

Ponavljamo prije nego se provede utvrđenje vrijednosti pojedinih suvlasničkih dijelova, potrebno je prethodno utvrditi veličinu suvlasničkih dijelova, odnosno potrebno je iste pravilno utvrditi i opisati kako po površini, sobnosti tako i po katnosti.

Slijedom navedenog, molimo sudskog vještaka da prilikom utvrđivanja vrijednosti pojedinih suvlasničkih dijelova najprije utvrdi površinu cijele zgrade te, te zatim svaki stan posebno, odnosno veličinu svakog stana posebno, a sve radi dobivanja pravilnih suvlasničkih omjera.

Također molimo vještaka da utvrdi katnost svakog od strana, te položaj svakog od strana a sve kako bih se pravilno utvrdilo što je predmet prodaje, kako kupci prilikom kupnje ne bi bili dovedeni u zabludu.

Slijedom navedenog, molimo naslovni sud da uzme u obzir navedene primjedbe prilikom utvrđenja vrijednosti suvlasničkih dijelova.

U Zagrebu, dana 28. ožujka 2023.g.

Za CULTUS d.o.o. u likvidaciji