

10 ST-251/17-130

877

BETOVEN d.o.o. u stečaju

Stečajni upravitelj

Jasmina Lichtenberg

Ravenska 8

52100 PULA

098/240-199

Pula, 30.08.2018.

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

St-251/17

Primljeno neposredno preko pošte (obično - preporučeno)
 9-09-2018 20 god. u 1 primjeraka sa 4 priloga
 i rubrika.

Pismeno stiglo poštom otvoreno - s oštećenim omotom.

Predano na poštu preporučeno dana 31-8-2018 god.

Pismeno taksirano sa

u 1 u 1 primjeraka sa 4 priloga

TRGOVAČKI SUD U PAZINU

Dršćevka 1

52000 PAZIN

PREDMET: Zahtjev za sazivanje skupštine vjerovnika

1. Sukladno zaključcima s prethodne skupštine vjerovnika i upute stečajnog suca pribavila sam nalaz i mišljenje ovlaštenog mjerničnog vještaka i mišljenje odvjetnika a vezano uz nekretninu na k.č. 2872/9 odnosno 2772/3 k.o. Pula.

U privitku dostavljam navedeno mišljenje radi donošenja odluke o načinu unovčenja nekretnine.

2. U privitku dostavljam procjenu vrijednosti nekretnine i strojarne opreme za poslovnu zgradu i dvorište u Ogulinu sagrađenoj na k.č. br. 5041/34 upisana u zk.ul. 7215 k.o. Ogulin radi donošenja odluke o načinu unovčenja.

Obzirom se oprema većim dijelom sastoji od tehnološkog postrojenja za proizvodnju bezalkoholnih pića te mišljenja vještaka da svako rastavljanje i odnošenje postrojenja u potpunosti mijenja procjenu, predlažem da se nekretnina prodaje kao cjelina zajedno s kompletnom opremom.

Na nekretnini je upisano založno pravo.

3. Predlažem donošenje odluke o unovčenju poslovnih udjela u Natura-Milk Đurđevac

Nad društvom je dovršen postupak predstečajne nagodbe i sklopljena predstečajna nagodba koja je pravomoćna od 26.06.2018. godine.

Zadnja objavljena financijska izvješća odnose se na 31.12.2016. godine, te prema istome vrijednost aktive iznosi 40.115.652,00 kn.

Betoven d.o.o. u stečaju raspolaže s 64,63% poslovnih udjela.

Na poslovnim udjelima upisano je založno pravo.

U privitku dostavljam izvadak iz javno objavljenog Revizorskog izvješća za 2016. godinu u dijelu koji se odnosi na vrijednost aktive društva.

S poštovanjem,

Stečajni upravitelj
 Jasmina Lichtenberg

Privitak: - mišljenje odvjetnika
 - procjene vrijednosti
 - izvadak iz revizorskog izvješća



BETOVEN d.o.o.
 u stečaju

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED

GORAN VELJOVIĆ, DENIS JELENKOVIĆ, MERIMA IBRAHIMOVIĆ,

IVANA BILIĆ KOMPARIĆ, MILENA VELJOVIĆ, VLADIMIR VELJOVIĆ I ALAN ALAGIĆ

Dobriliina 9, HR-52100 PULA, TEL: 00385-52-216-873, 216-874, 223-840, FAX: 00385-52-210-557, E-MAIL: odvjetnicki.ured@zou.t-com.hr

**PRAVNO MIŠLJENJE VEZANO ZA
PITANJE PRAVA VLASNIŠTVA
K.Č.BR. 2772/3, K.O. PULA**

**ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
GORAN VELJOVIĆ, DENIS JELENKOVIĆ
MERIMA IBRAHIMOVIĆ, IVANA BILIĆ
KOMPARIĆ, MILENA VELJOVIĆ,
VLADIMIR VELJOVIĆ I ALAN ALAGIĆ**

PRAVNO MIŠLJENJE

VEZANO ZA PITANJE PRAVA VLASNIŠTVA K.Č.BR. 2772/3, K.O. PULA

1. UVODNE NAPOMENE

Od odvjetnika je društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju, Pula, Šišanska cesta 189, OIB: 61265106301, zastupano po stečajnoj upraviteljici Jasmini Lichtenberg zatražilo pravo mišljenje vezano za problematiku prava vlasništva k.č.br. 2772/3, k.o. Pula te nesuglasje između stanja na terenu i podataka u katastru nekretnina koji se vodi pri Državnoj geodetskoj upravi, Uredu za katastar te zemljišnim knjigama za k.o. Pulu pri zemljišnoknjižnom odjelu Općinskog suda u Puli.

Za potrebe izrade ovog pravnog mišljenja odvjetnicima je dostavljena sljedeća dokumentacija:

- Geodetski snimak postojećeg stanja Ureda ovlaštenog inženjera geodezije Sonje Prica-Pereša broj 2/18;
- Procjena vrijednosti nekretnine stambena zgrada sa poslovnim prostorom sagrađena na k.č.br. 2772/3, k.o. Pula – bez zemlje (nezakonito izgrađena građevina) izrađen po društvu BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o., broj 56/17;
- Procjena vrijednosti zemljišne nekretnine k.č.br. 2782/9 pašnjak, gospodarska zgrada, poljoprivredno skladište, upisano u zk.ul. 10558, k.o Pula izrađen po društvu BRNIĆ ISTARSKI VJEŠTAK d.o.o., broj 57/17.

2. PRAVNI PROPISI

Odvjetnici su pravno mišljenje izradili u svjetlu relevantnih propisa Republike Hrvatske koji uređuju predmetnu materiju, i to:

- Zakona o zemljišnim knjigama
- Zakona o vlasništvu i drugim stvarnim pravima
- Zakona o državnoj upravi i katastru nekretnina.

3. ISPRAVE I AKTIVNOSTI NA TEMELJU KOJIH JE IZRAĐENO PRAVNO MIŠLJENJE

Pored dokumentacije dostavljene od društva BETOVEN d.o.o. u stečaju navedene u točki 1. ovog Pravnog mišljenja odvjetnici su:

- izvršili uvid u aktualne i povijesne zemljišnoknjižne izvratke za k.č.br. 2772/3 k.o. Pula i k.č.br. 2782/9 k.o. Pula;
- izvršili uvid i pribavili preslike rješenja posl.br. R1-362/93 od 20.10.1998. i 14.12.1998. iz zbirke isprava Zemljišnoknjižnog odjela Pula, posl.br. Z-4514/99;
- održali sastanak u Državnoj geodetskoj upravi, Područni ured za katastar Pula, Odjel za katastarske programe i geodetske poslove te tom prilikom izvršili uvid u provedene katastarske izmjene (Skice premjeravanja i izmjera) u razdoblju od 1983. do 1998. godine.

4. AKTUALNO STANJE

Iz dostavljene dokumentacije, pribavljenih isprava i izvršenih uvida proizlazi slijedeće:

- društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju upisano je kao zemljišnoknjižni vlasnik k.č.br. 2782/9, pašnjak, gospodarska zgrada, poljoprivredno skladište, k.o. Pula;
- kao vlasnici k.č.br. 2772/3 k.o. Pula upisani su, svaki u ½ dijela, Vitasović Feliks pok. Blaža i Kontini Nadalina pok. Blaža, oboje nepoznata boravišta;
- društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju drži u posjedu objekt za kojega je od strane ovlaštenog geodeta Sonje Prica Pereša utvrđeno da je sagrađen na k.č.br. 2772/3 k.o. Pula. Radi se o objektu koji je u katastarskom operatu ucrtan na k.č.br. 2782/9 k.o. Pula, te je i kao kultura te čestice navedeno „pašnjak, gospodarska zgrada, poljoprivredno skladište“.

Iz navedenih činjenica proizlazi zaključak da su gospodarska zgrada i poljoprivredno skladište u kojima je djelatnost obavljalo društvo BETOVEN d.o.o. u stečaju sagrađeni, faktično, na k.č.br. 2782/9 k.o. Pula, koja čestica nije u vlasništvu društva BETOVEN d.o.o. u stečaju već, kako je prethodno navedeno predstavlja suvlasništvo Vitasović Feliksa i Kontini Nadaline.

Odvjetnici su poduzeli aktivnosti s ciljem utvrđivanja da li je moguće, u određenom trenutku, došlo do pogreške kod ucrtavanja predmetne gospodarske zgrade i poljoprivrednog skladišta u katastarske operate. Iz razgovora s nadležnim osobama Državne geodetske uprave, Područnog ureda za katastar Pula i iz Skica premjeravanja i izmjere koji su odvjetnicima predloženi proizlazi da je ucrtavanje ispravno izvršeno.

Naime, Skicom premjeravanja iz 1984. godine UP/1-12-2091/84 sačinjenom po geometru Borisu Goševu cijepana je matična k.č.br. 2782 (novi premjer – k.č.br. 9148) na ukupno deset katastarskih čestica. Tim cijepanjem nastala je i k.č.br. 2782/9 (novi premjer – k.č.br. 9148/9) kao i k.č.br. 2782/10 (novi premjer – k.č.br. 9148/2) koja u naravi predstavlja put kojim se pristupa do k.č.br. 2782/9.

Skica premjeravanja od 23.03.1987. godine, izrađena od „Geoservis“ Pula izrađena je za potrebe snimanja zgrade na k.č.br. 2782/9 (novi premjer – k.č.br. 9148/9) te je tom prilikom ucrtana zgrada kako je i danas evidentirana na kopiji katastarskog plana.

Iz Skice izmjere od 20.02.1997. godine, UP/I-932-07/98-01/654, koja je izrađena za potrebe cijepanja susjednih čestica, izrađene od društva Zastupanje d.o.o., Pula razvidno je postojanje zgrade na k.č.br. 9147/4 k.o. Pula (što predstavlja katastarsku česticu u novom premjeru) te je na istoj Skici navedeno da je predmetna katastarska čestica u suvlasništvu Vitasović Feliksa i Kontini Nadaline. Navedena Skica izmjera, međutim, nije nikada evidentirana u katastarskom operatu koji je službeno bio na snazi već je ista zavedena samo u odnosu na „novu izmjeru za k.o. Pulu“ u koju, s obzirom ista formalno nije nikada stupila na snagu, nisu trebali biti vršeni nikakvi upisi.

Iz svega navedenog nije moguće sa sigurnošću utvrditi iz kojih razloga je došlo do nastanka situacije da su gospodarska zgrada i poljoprivredno skladište sagrađeni na katastarskoj čestici koja nije u vlasništvu društva BETOVEN d.o.o. u stečaju već na čestici u neposrednoj blizini (k.č.br. 2772/3 k.o. Pula).

Kao mogući logičan zaključak nameće se da je, u određenom trenutku, potencijalno kod premjeravanja izvršenog 1984. godine, na terenu došlo do greške na način da je cijepanje koje je kroz Skicu premjeravanja izvršeno u odnosu na matičnu k.č.br. 2782 k.o. Pula na terenu provedeno u odnosu na k.č.br. 2772/3 k.o. Pula.

5. MIŠLJENJE

S obzirom na opisanu situaciju, navedenu situaciju nije moguće riješiti putem Državne geodetske uprave, Ureda za katastar.

Društvu BETOVEN d.o.o. u stečaju na raspolaganju su slijedeće mogućnosti:

- a) pokušati pronaći i stupiti u kontakt s Vitasović Feliksom i Kontini Nadalinom i sporazumno s njima pokušati riješiti nastalu situaciju u kojoj je zgrada i skladište društva BETOVEN d.o.o. u stečaju faktički sagrađeno na nekretnini u njihovom vlasništvu.
- b) pokrenuti parnični postupak pred nadležnim sudom, radi utvrđenja prava vlasništva, protiv Vitasović Feliksa i Kontini Nadaline, a u svezi s k.č.br. 2772/3 k.o. Pula. Kao mogući pravi osnov tužbe, u ovom trenutku, ističe se stjecanje prava vlasništva dosjelošću ili stjecanje prava vlasništva građenjem, pri čemu će, prije pokretanja postupka, biti potrebno analizirati i utvrditi da li su ispunjenje zakonom predviđene pretpostavke za stjecanje prava vlasništva, a osobito protek zakonom propisanog razdoblja korištenja te poštenje odnosno nepoštenje graditelja/posjednika i samih vlasnika nekretnine. Također, navedeno može ovisiti i o vremenu gradnje objekata i stupanja u posjed navedene nekretnine, a s obzirom na materijalno pravo koje će se primjenjivati.

Predviđa se da bi takav parnični postupak, do njegovog pravomoćnog okončanja, trajao od tri do pet godina.

U svezi s navedenim potrebno je istaknuti da iz raspoloživih isprava proizlazi da su Vitasović Feliks i Kontini Nadalina osobe nepoznata boravišta te su iste bile nepoznata boravišta još 1998. godine kada je donijeto rješenje o razvrgnuću suvlasničke zajednice temeljem kojega su isti knjiženi kao suvlasnici k.č.br. 2772/3 k.o. Pula. Navedeno se ističe iz razloga što, ukoliko bi se u tijeku postupka utvrdilo da su navedene osobe preminule tada će biti potrebno prekinuti parnični postupak, provesti ostavinske postupke iza upisanih vlasnika i utvrditi nasljednike te potom nastaviti parnični postupak, a što će, ukoliko do toga dođe, neupitno utjecati na znatno produženje roka trajanja parničnog postupka.

Za daljnja pitanja i pojašnjenja stojimo na raspolaganju.

U Puli, 30.08.2018. godine

Zajednički odvjetnički ured
Goran Veljović, Denis Jelenković
Merima Ibrahimović, Ivana Bilić
Komparić, Milena Veljović,
Vladimir Veljović i Alan Alagić

ZAJEDNIČKI ODVJETNIČKI URED
Odvjetnici: GORAN VELJOVIĆ
DENIS JELENKOVIĆ
MERIMA IBRAHIMOVIĆ
IVANA BILIĆ KOMPARIĆ
MILENA VELJOVIĆ
VLADIMIR VELJOVIĆ
ALAN ALAGIĆ
Dol, ulica 9-52100 Pula

5 INDICAZIONE SUICIDE UCRITAO

ONE

2598

Strana 1

SKICA PREMJERAVANJA

Br. 1

KATASTAR PULA

(organ nadležan za geodetske poslove)

Godina pretnjeravanja 1987.

Katastarska općina PULA

- Potvrditi ono na što se rad odnosi
- a) dioba zemljišta
 - b) promjena u kulturi
 - c) snimanje zgrada
 - d) snimanje puta, željeznice, vodotoka
 - e) ispravka pogrešnog snimanja
 - f) uspostavljanje međa
 - g) ispravljanje međa

Prijavni list br. _____

Broj lista katast. plana 98

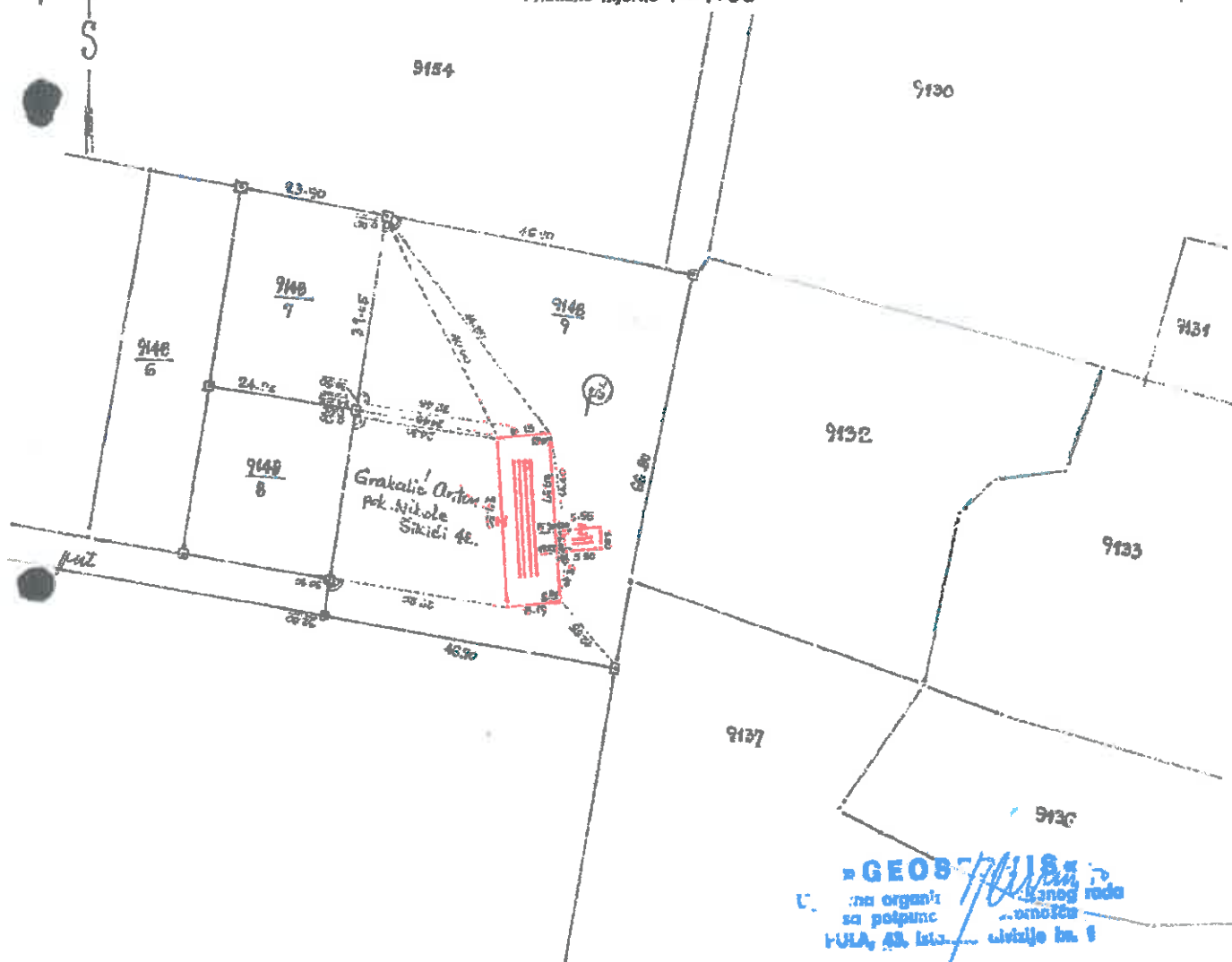
Trig. obr. br. _____ str. _____

br. _____ str. _____

Tahkn. zapisnik str. _____

Iskaz detaljn. račun. površina _____

Približno mjerilo 1 : 1000



GEOD. PULA
 na organu sa potpunom ovlaštenošću
 PULA, 43. lista, lističke br. 1

R. Terlević

Izmjerio dana 23-03-1987.

U katast. planovo ucrtao dana _____

U indikac. skice ucrtao dana _____

U zemlj. knjiz. planovo ucrtao dana _____



KATASTRARSKA OPĆINA Pzka

BROJ PLANA 99

Handwritten: ELTA 2

Refers to: 2002-997.

SKICA IZMJERE

MAYERLO & ASSOC

